

Решение № 055/10/18.1-469/2021

о признании жалобы обоснованной

28.05.2021

г. Омск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее – Омское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

<...>– заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

<...>– начальника отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...>– главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...>– главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...>– ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...>– ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), жалобу общества с ограниченной ответственностью «Агропромышленный холдинг «Алтаур» (далее ООО «АПХ «Алтаур», Общество, Заявитель) на действия Администрации Соловецкого сельского поселения Нижнеомского муниципального района Омской области (далее – Администрация, Организатор торгов, Ответчик) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в муниципальной собственности (лот № 2) (извещение № 310321/0223563/01 размещено на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет») (далее – аукцион, торги),

при участии представителей Заявителя: <...> (доверенность от <...>, личность удостоверена паспортом), Палаткиной И.Н. (доверенность от <...>, личность удостоверена паспортом),

в отсутствие Администрации, заявившей ходатайство о рассмотрении дела в её отсутствие (вх. № 4970э от 20.05.2021),

УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России поступила жалоба Заявителя (вх. от 11.05.2021 № 4587), который полагает, что аукцион проведен с нарушением норм земельного законодательства. В обоснование своей позиции ООО «АПХ «Алтаур» указывает следующее.

Общество считает, что действия Администрации, выразившиеся в несвоевременном размещении протоколов, составленных в ходе проведения аукциона, нарушают положения пунктов 9, 16 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Также Заявитель полагает, что представителю ООО «АПХ «Алтаур» 06.05.2021 было необоснованно отказано в возможности принять участие в торгах ввиду его опоздания не более чем на пять минут и признания аукциона несостоявшимся.

В своих дополнительных пояснениях от 27.05.2021 (вх. № 5259э) ООО «АПХ «Алтаур» также указывает, что Общество использовало с 2012 года для сельскохозяйственного производства земельный участок с кадастровым номером 55:16:180702:318, площадью 233,71 га, расположенный по адресу: Омская область, Нижнеомский район, Соловецкое сельское поселение, находящийся в муниципальной собственности и выделенный в счет земельных долей земельного участка с кадастровым номером 55:16:00000083, находящихся в муниципальной собственности, площадью 420 га (далее – Земельный участок).

В соответствии с частью 5.1 статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения) земельный участок, находящийся в муниципальной собственности и выделенный в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, в порядке, установленном Законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения, передается использующим такой земельный участок сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству в собственность или аренду без проведения торгов в случае, если сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство обратились в орган местного самоуправления с заявлением о заключении договора купли-продажи или договора аренды такого земельного участка в

течение шести месяцев с момента государственной регистрации права муниципальной собственности на такой земельный участок. При этом цена такого земельного участка устанавливается в размере не более 15 процентов его кадастровой стоимости, а арендная плата - в размере 0,3 процента его кадастровой стоимости.

Между тем, какая либо переписка между Администрацией и Обществом после перехода Земельного участка в собственность Администрации, не велась.

На основании вышеизложенного, ООО «АПХ «Алтаур» просит признать жалобу обоснованной, выдать Организатору торгов предписание об аннулировании аукциона.

2. В соответствии с уведомлением Омского УФАС России от 13.05.2021 № 05-4582 Администрацией представлены возражения относительно фактов, изложенных в жалобе Заявителя, а также запрашиваемые документы.

Согласно представленным пояснениям протокол о рассмотрении заявок на участие в аукционе на право заключения договора земельного участка, находящегося в муниципальной собственности от 04.05.2021 № 4 (далее – Протокол рассмотрения заявок) не размещен в установленный земельным законодательством срок, поскольку официальный сайт Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее также – официальный сайт) ранее дня проведения торгов совершить указанные действия не позволял.

В части не допуска представителя ООО «АПХ «Алтаур» к участию в аукционе Администрация указывает, что представитель Общества приехал на 15 минут позже установленного документацией о проведении аукциона времени. У комиссии было достаточно времени для проведения аукциона с единственным участником, а также оформления протокола по результатам его проведения.

В письменных дополнениях от 25.05.2021 (вх. № 5161э) Администрация указывает, что Земельный участок ООО «АПХ «Алтаур» обрабатывался, вместе с тем, после перехода его в собственность, какая-либо переписка с Обществом по вопросу передачи Земельного участка в собственность или аренду без проведения торгов не велась.

На основании изложенного, Администрация просит признать жалобу необоснованной.

3. Из представленных материалов и информации, размещенной на официальном сайте, Комиссией установлено, что Администрацией издано постановление от 31.03.2021 № 16-п «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности».

31.03.2021 на официальном сайте Администрацией размещено

извещение № 310321/0223563/01 по лоту № 2 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 55:16:180702:318, площадью 2337097 кв.м.; адрес: Омская область, р-н Нижнеомский, Соловецкое сельское поселение; категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства.

Начальная цена арендной платы составляет 233 700,00 руб. Шаг аукциона составляет 7011,00 руб.

Дата начала и окончания срока приема заявок: с 01.04.2021 по 30.04.2021.

Дата рассмотрения заявок на участие в аукционе: 04.05.2021.

Дата и время проведения аукциона: 06.05.2021 в 11:00 час. по адресу: 646628, Омская обл., Нижнеомский р-н, с. Соловецкое, ул. Школьная, д. 21.

В соответствии с Протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе по лоту № 2 поступило 2 заявки: ООО «АПХ «Алтаур» и ИП Главы КФХ Бригерт И.Л.

Из протокола об итогах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, от 06.05.2021 № 6 (далее – Протокол об итогах аукциона) следует, что участник № 1 (ООО «АПХ «Алтаур») не явился в назначенное время на аукцион, соответственно, аукцион признан несостоявшимся, победителем торгов определен участник № 2 – ИП Глава КФХ Бригерт И.Л.

Уведомлением Омского УФАС России от 13.05.2021 № 05-4582 аукцион приостановлен.

4. Рассмотрев жалобу Заявителя, представленные Ответчиком документы, заслушав доводы представителей сторон, Комиссия признала жалобу **обоснованной в части**, исходя из следующего.

В силу пункта 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых

предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате проведения торгов (часть 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

В силу пункта 1 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 39.6 ЗК РФ.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности регулируется главой V.1 ЗК РФ. Порядок предоставления земельных участков установлен в статьях 39.11 – 39.13 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Согласно пунктам 18, 19, 20 статьи 39.11 ЗК РФ 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»). Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, 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, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Пунктом 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона.

Пунктом 9 статьи 39.12 ЗК РФ предусмотрено, что 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.

Согласно Протоколу об итогах аукциона на участие в торгах 06.05.2021 прибыл ИП Глава КФХ Бригерт И.Л., процедура проведения аукциона начата в установленном извещением о проведении торгов время – 11:00 час. Протокол об итогах аукциона составлен и подписан победителем торгов и членами аукционной комиссии в 11:30 мин.

Участник аукциона - ООО «АПХ «Алтаур», осведомленный о дате, времени и месте проведения аукциона, в установленном извещением время не явился, что является следствием недобросовестного использования прав и возлагает риск наступивших в связи с этим неблагоприятных последствий на ООО «АПХ «Алтаур» как на участника аукциона, что исключает вину Организатора торгов.

Таким образом, Комиссия признает довод Общества о неправомерных действиях Администрации, необоснованным.

Относительно довода Общества о нарушении Администрацией пунктов 9, 10 статьи 39.12 ЗК РФ, выразившемся в не размещении Протокола рассмотрения заявок и Протокола об итогах аукциона на официальном сайте, а также не направлении ООО «АПХ «Алтаур» уведомления о принятом в отношении него решении по результатам рассмотрения заявки на участие в торгах, Омское УФАС России отмечает следующее.

Согласно пунктам 9, 10 статьи 39.12 ЗК РФ 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. Заявителям, признанным участниками аукциона, и заявителям, не допущенным к участию в аукционе, организатор аукциона направляет уведомления о принятых в отношении них решениях не позднее дня, следующего после дня подписания протокола, указанного в пункте 9 статьи 39.12 ЗК РФ.

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

Между тем, Протокол рассмотрения заявок, подписанный аукционной комиссией Организатора торгов 04.05.2021 в нарушение пункта 9 статьи 39.11 ЗК РФ размещен на официальном сайте 06.05.2021, при крайнем сроке для его размещения – 05.05.2021. Кроме того, Комиссией установлено, что Администрацией в адрес лиц, допущенных к участию в аукционе, в частности в адрес ООО «АПХ «Алтаур», соответствующее уведомление, предусмотренное пунктом 10 статьи 39.12 ЗК РФ, не направлялось. Иного Администрацией в

материалы дела не представлено.

При таких обстоятельствах, Комиссия приходит к выводу об обоснованности доводов жалобы ООО «АПХ «Алтаур» о нарушении Администрацией пунктов 9, 10 статьи 39.12 ЗК РФ.

Учитывая информацию, содержащуюся на официальном сайте, довод о нарушении Администрацией срока размещения на официальном сайте Протокола об итогах аукциона, подписанного 06.05.2021, не находит своего подтверждения, поскольку указанный протокол размещен в установленный пунктом 16 статьи 39.12 ЗК РФ срок, а именно: 06.05.2021.

Действия Администрации, выразившиеся в нарушении пунктов 9, 10 статьи 39.12 ЗК РФ являются нарушением установленных законодательством Российской Федерации процедуры и порядка организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продажи государственного или муниципального имущества, за которое статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) предусмотрена административная ответственность.

В силу части 1 статьи 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном ЗК РФ.

Согласно пункту 5.1 статьи 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения земельный участок, находящийся в муниципальной собственности и выделенный в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, в порядке, установленном Законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения, передается использующим такой земельный участок сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству в собственность или аренду без проведения торгов в случае, если сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство обратились в орган местного самоуправления с заявлением о заключении договора купли-продажи или договора аренды такого земельного участка в течение шести месяцев с момента государственной регистрации права муниципальной собственности на такой земельный участок. При этом цена такого земельного участка устанавливается в размере не более 15 процентов его кадастровой стоимости, а арендная плата – в размере 0,3 процента его кадастровой стоимости.

Орган местного самоуправления муниципального образования, в собственности которого находится земельный участок, выделенный в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, **не позднее чем в течение двух недель** со дня возникновения права муниципальной

собственности на такой земельный участок **обязан опубликовать** в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, и разместить на своем официальном сайте в сети «Интернет» (при его наличии) информацию о возможности приобретения такого земельного участка на условиях, предусмотренных пунктом 5.1 статьи 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения. Указанная информация размещается также на информационных щитах, расположенных на территории данного муниципального образования.

Комиссией установлено, что в соответствии с решениями Нижнеомского районного суда Омской области от 16.09.2016 по делам №№ 2-424/2016, 2-430/2016, 2-450/2016, 2-449/2016, 2-448/2016, 2-431/2016, 2-447/2016, 2-446/2016, 2-429/2016, 2-428/2016, 2-427/2016, 2-443/2016, 2-443/2016 за муниципальным образованием Соловецкое сельское поселение Нижнеомского муниципального района Омской области признано право муниципальной собственности на земельные доли, площадью 14 га из земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 55:16:000000:83, находящегося в общей долевой собственности граждан, расположенного в Нижнеомском районе Омской области в границах Соловецкого сельского поселения, в связи с не востребованностью указанных долей земельного участка.

03.03.2021 земельные участки, выделенные в счет не востребованных долей, поставлены на кадастровый учет и им присвоен номер 55:16:180702:318, за Соловецким сельским поселением Нижнеомского муниципального района Омской области зарегистрировано право собственности на данный земельный участок.

Материалами дела установлено, что право собственности Соловецкого сельского поселения Нижнеомского муниципального района Омской области на земельный участок, являющегося предметом обжалуемых торгов по лоту № 2, зарегистрировано менее, чем за шесть месяцев до даты объявления аукциона (03.03.2021). При этом информация о возможности приобретения вышеуказанных земельных участков, предусмотренная частью 5.1 статьи 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения, Администрацией не публиковалась, на официальном сайте Администрации не размещалась.

Часть 5.1 статьи 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения императивно устанавливает специальное основание, порядок и условия приобретения права аренды на земельный участок муниципальной собственности без проведения торгов, а также определяет шестимесячный срок, в течение которого сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство имеют право на заключение договора аренды в порядке и на условиях, предусмотренных данной нормой закона.

В связи с чем, Комиссия считает, что проведение торгов на право заключения договора аренды муниципального земельного участка из земель

сельскохозяйственного назначения до окончания указанного шестимесячного срока, в течение которого закон гарантирует соответствующим указанной правовой нормой хозяйствующим субъектам право на заключение договора аренды в преимущественном порядке, лишает заинтересованные сельскохозяйственные организации или фермерские хозяйства возможности реализовать свое право, прямо предусмотренное законом.

Учитывая вышеизложенные обстоятельства, Комиссия приходит к выводу, что аукцион на право заключения договоров аренды земельных участков по лоту № 2 (извещение № 310321/0223563/01) проведен с нарушением требований части 5.1 статьи 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

В силу части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа **принимает решение с учетом всех выявленных нарушений**.

Всесторонне и полно исследовав материалы дела, принимая во внимание изложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать **обоснованной в части** жалобу общества с ограниченной ответственностью «Агропромышленный холдинг «Алтаур» на действия Администрации Соловецкого сельского поселения Нижнеомского муниципального района Омской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в муниципальной собственности (лот № 2) (извещение № 310321/0223563/01 размещено на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»).

2. Выдать Администрации Соловецкого сельского поселения Нижнеомского муниципального района Омской области предписание об аннулировании аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из

состава земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в муниципальной собственности (лот № 2) (извещение № 310321/0223563/01).

3 . Передать материалы дела № 055/10/18.1-469/2021 уполномоченному должностному лицу Омского УФАС России для принятия решения о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

4 . Передать материалы дела № 055/10/18.1-469/2021 уполномоченному должностному лицу Омского УФАС России для рассмотрения вопроса о наличии в действиях Администрации Соловецкого сельского поселения Нижнеомского муниципального района Омской области признаков нарушения статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Заместитель председателя комиссии
<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

<...>

<...>

<...>

