

РЕШЕНИЕ

по делу № Т-13/05

«04» августа 2016 года

г. Биробиджан

Решение в полном объеме изготовлено «04» августа 2016 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Еврейской автономной области в составе:

- А.А.Лунев

- руководитель Еврейского УФАС России;

Председатель комиссии:

- В.К. Буйвол

- специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и рекламы Еврейского УФАС России;

Члены комиссии:

Л.В.Павельева

-ведущий специалист-эксперт

отдела антимонопольного контроля и рекламы.

При участии:

От ответчика (организатора торгов) – главы муниципального образования «...» ФИО; представителя по доверенности 79 АА 0143751 от 21.06.2016 г. ФИО

В отсутствие: заявителя ФИО (надлежаще извещен о месте и времени рассмотрения жалобы телефонограммой от 29.07.2016.), заявил устное ходатайство о рассмотрении жалобы без его участия.

Заявителя ФИО (надлежаще извещен о месте и времени рассмотрения жалобы телефонограммой от 29.07.2016.), заявил устное ходатайство о рассмотрении жалобы без его участия,

Рассмотрев, жалобы ФИО, ФИО на действия организатора торгов – Администрацию Муниципального образования «...» ЕАО (...) при проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для выращивания зерновых и иных сельскохозяйственных культур имеющего адресный ориентир: ориентир дом.

Участок находится примерно в 6000 метрах от ориентира по направлению на юго-запад, почтовый адрес ориентира: Еврейская автономная область, Смидовичский район, с. Партизанское, ул. Шоссейная, дом 18, (Извещение от 22.06.2016 № 220616/0787542/01) в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Еврейское УФАС России 21 июля 2016 года поступили жалобы главы КФХ «ФИО», ФИО

Жалоба подана в соответствии с требованиями ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Парамонов Р.А в жалобе указал следующее:

Зайдя на сайт <http://torgi.gov.ru> и внося имеющиеся у него, необходимые параметры поиска, а именно:

1. Вид договора: договор аренды;
2. Тип извещения: извещение о проведении торгов;
3. Страна размещения: Россия;
4. Местоположение участка: ЕАО, Смидовичский район;

Графы поиска:

1. Организатор торгов: в этой графе Заявитель ничего не указал, так как организатор торгов ему не известен.
2. ИНН: не смог указать, поскольку он ему не известен.
3. Номер извещения: номер извещения Заявителю также был не известен,

заявитель на муниципальном сайте не смог найти интересовавшую его информацию.

При этом, он пробовал изменять параметры поиска, заносил дополнительные данные: с. Партизанское (ориентир участка от этого села), с. Волочаевское-1, с. Волочаевское-2, в графу организатор торгов вносил: Волочаевское сельское поселение, но так и не смог найти информацию по аукциону. Заявитель считает, что он как простой пользователь, не может знать конкретно кто организатор, его ИНН, номер извещения.

Заявитель обращает внимание, что Администрация не полностью разместила реквизиты, наименование плательщика, что приводит к невозможности оплаты, что информацию о проведении торгов в полном объеме получить не представляется возможным, считает, что со стороны администрации «...» Смидовичского района ЕАО права Заявителя нарушены и данное нарушение образует состав административного правонарушения по ч. 4 ст. 7.32. КоАП РФ.

ФИО просит приостановить проведение торгов и провести проверку в отношении Администрации «...» ЕАО на предмет неразмещения в соответствии с законодательством Российской Федерации информации о проведении обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного в Смидовичском районе ЕАО, общей площадью 77234550 кв.м., кадастровый номер <...> :06:0000000:657.

Кроме того, 27 июля 2016 года в Еврейское УФАС поступила жалоба ФИО на действия организатора торгов – Администрацию Муниципального образования «...» ЕАО (...) при

проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, для выращивания зерновых и иных сельскохозяйственных культур имеющего адресный ориентир: ориентир дом. Участок находится примерно в 6000 метрах от ориентира по направлению на юго-запад, почтовый адрес ориентира: Еврейская автономная область, Смидовичский район, с. Паризанское, ул. Шоссейная, дом 18.

Жалоба подана в соответствии с требованиями ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции).

В жалобе указывается на отсутствие в составе аукционной документации приложений с проектом договора аренды земельного участка с кадастровым номером 79:06:0000000:657.

Заявитель считает, что проживающие или находящиеся за пределами ЕАО лишены возможности ознакомиться с условиями и положениями предлагаемого к заключению договора аренды земельного участка, чем ущемляются их права на равный доступ к торгам и защите конкуренции, имеется нарушение, предусмотренное ст. 17 закона о защите конкуренции.

Администрацией МО «...» ЕАО (далее - Администрация, Заказчик) представлены письменные возражения от 26.07.2016 года № 158 на жалобу ФИО следующего содержания.

22 июля 2016 года в администрацию «...» поступило письмо от УФАС с требованием приостановить торги, на основании жалобы от главы КФХ ФИО.

15 июня 2016 года администрацией сельского поселения было принято решение о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды, 22 июня 2016 года, на основании Постановления Правительства РФ от 10.09.2012 № 909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов» и на основании п. 19 ст. 39.11 Земельного кодекса извещение было доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам и опубликовано более чем за 30 дней до дня проведения аукциона, на официальном сайте www.torgi.gov.ru, а так же на сайте «...» <http://volocheo.m>.

Согласно п. 20 ст. 39.11 Земельного Кодекса РФ извещение было опубликовано в Информационном бюллетене «...» 22 июля 2016 года в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, за 33 дня до проведения аукциона. Извещение о проведении аукциона содержит все сведения установленные ст. 39.11 Земельного Кодекса РФ, в том числе все данные об организаторе аукциона. При размещении информации о проведении аукциона официальный сайт www.torgi.gov.ru предусматривает обязательные поля для заполнения, где указываются: организатор торгов, место и время проведения аукциона, вид договора, тип извещения, страна размещения и местоположение земельного участка, что очень прозрачно для поиска интересующего извещения. Информация по оплате задатков в извещении указана правильно, двум заявителям ничего не помешало внести задаток для участия в данном аукционе.

На основании ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», администрация «...» оспраживает относительно данной жалобы.

Администрацией представлены письменные возражения от 29.07.2016 года № 165 на жалобу ФИО, где сообщают, что в соответствии с п. 22 ст. 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. К извещению № 220616/078754/01 от 22.06.2016 г., проект договора аренды земельного участка прикреплен.

Считают, что нарушений ст. 18.1 Закона о защите конкуренции не допущено.

Жалобы ФИО и ФИО рассмотрены Комиссией Еврейского УФАС России в соответствии с требованиями ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Заслушав представителей заказчика, исследовав материалы дела, пояснения и возражения, Комиссия Еврейского УФАС России пришла к следующему.

Согласно ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной комиссии.

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.

Как следует из материалов дела, распоряжением администрации МО «...» Смидовичского муниципального района № 39 от 15.06.2016 г. «О проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для выращивания зерновых и иных сельскохозяйственных культур» из категории земель «земли сельскохозяйственного назначения», администрации предписано объявить о проведении 25.07.2016 г. открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды.

П.1.1. Лот № 1:

- Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир дом. Участок находится примерно в 6000 м. от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: Еврейская автономная область, Смидовичский район, с. Партизанское, ул. Шоссейная, дом 18, площадью 77234550 кв.м., с кадастровым номером 79:06:0000000:657.

2. Определить:

2.1. Начальную цену предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в размере ежегодной арендной платы, определена в соответствии с постановлением администрации «...» от 06.05.2016. №100.

2.2. Сумму задатка в размере 50% от начального размера ежегодной арендной платы предмета открытого аукциона.

2.3. Существенные условия договора:

2.3.1. Срок аренды земельного участка -10 (десять) лет.

2.3.2. Победитель аукциона до 01.11.2016 года вносит 100% оплаты за право на заключение договора аренды земельного участка, за исключением внесенного задатка от цены, определенной по результатам аукциона...

На сайте <http://torgi.gov.ru/> размещена аукционная документация по проведению открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для выращивания зерновых и иных сельскохозяйственных культур, где размещена информация согласно разделов:

- Организатор торгов;
- Уполномоченный орган и реквизиты, решения о проведении аукциона;
- Место, дата, время и порядок проведения аукциона;
- Лот №1: Предмет аукциона;
- Начальная цена предмета аукциона;
- Размер задатка;
- Порядок внесения задатка участниками аукциона;
- Реквизиты счета для перечисления задатка;
- Шаг аукциона;
- Срок аренды;
- Дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности;
- Место и срок подведения итогов аукциона, порядок определения победителя аукциона;
- Срок заключения договора аренды;
- Существенные условия договора.

В извещении изложено следующее:

Дата и время начала приема заявок: 22.06.2016, 15 час. 00 мин.

Дата и время окончания приема заявок: 21.07.2016, 13 час. 00 мин.

Дата и время определения участников торгов: 21.07.2016 в 15 час. 00 мин.

Дата и время проведения аукциона: 25.07.2016. в 15 час. 00 мин.

Место проведения аукциона: ЕАО, Смидовичский район, с. Партизанское, ул. Партизанская, 1а, (каб. №4).

Срок подведения итогов: 25.07.2016

Согласно извещению о проведении торгов дата и время начала приема заявок: 22.06.2016, в 15 час. 00 мин. В соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка от 22.06.2016, до установленного в информационном сообщении срока окончания приема заявок организатору торгов поступили две заявки от:

- «...» - заявка подана 19.07.2016г. в 12.15 час, задаток внесен 18.07.2016г. и составляет 2 587 357, 43 коп.

- От общества с ограниченной ответственностью «...» - заявка подана 19.07.2016г. в 15.03 час, задаток внесен 19.07.2016г. и составляет 2 587 357, 43 коп.

22.06.2016 года Заказчиком на сайте www.torgi.gov.ru и сайте в разделе торги и аукционы «...» размещены извещение № 220616/0787542/01 и документация о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, имеющего адресный ориентир: ориентир дом. Участок находится примерно в 6000 метрах от ориентира по направлению на юго-запад, почтовый адрес ориентира: Еврейская автономная область, Смидовичский район, с. Паризанское, ул. Шоссейная, дом 18.

1.

Ст. 39.11, "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ установлено следующее:

19. 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.

20. 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.

21. 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.

22. Обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Пунктом 1 Постановления Правительства РФ от 10.09.2012 N 909 "Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации" утверждено следующее:

Определить адрес сайта www.torgi.gov.ru в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - официальный сайт) для размещения:

а) информации:

о проведении аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;

о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;

о предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности;

о проведении аукционов на право заключения договоров о развитии застроенной территории;

о проведении аукционов по продаже права на заключение договоров аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;

Согласно п.2 Постановления Правительства РФ от 10.09.2012 N 909 Министерство связи и массовых коммуникаций Российской Федерации по согласованию с Министерством экономического развития Российской Федерации и Федеральной антимонопольной службой утверждает [регламент](#) официального сайта.

Приказом Минкомсвязи России от 03.06.2015 N 195 утвержден Регламент, который устанавливает порядок ведения официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru (далее - официальный сайт торгов), и обеспечения доступа к информации, размещаемой на официальном сайте торгов (далее - Регламент).

Согласно Приказу Минкомсвязи России от 03.06.2015 N 195 к информации, размещаемой на официальном сайте торгов, относятся:

информация, предусмотренная [статьями 39.11 - 39.13](#) и [39.18](#) Земельного кодекса Российской Федерации:

- о проведении аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;
- о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;
- о предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

Приказом Минкомсвязи России от 03.06.2015 N 195 установлен следующий порядок размещения информации на сайте:

3. Функционирование официального сайта торгов, включая предоставление доступа к информации, размещенной на официальном сайте торгов, осуществляется на основе следующих принципов:

- 1) доступность информации о проведении конкурсов и аукционов, а также о продаже государственного и муниципального имущества в порядке приватизации (далее - торги) и к иной информации, размещенной на официальном сайте торгов, любому лицу, обращающемуся к официальному сайту торгов за получением указанной информации (далее - пользователь официального сайта торгов);
- 2) безвозмездность и равнодоступность информации, размещенной на официальном сайте торгов, для пользователей официального сайта торгов;
- 3) обеспечение защиты информации, размещаемой на официальном сайте торгов, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;
- 4) обеспечение открытости информации о деятельности федерального антимонопольного органа путем размещения на официальном сайте торгов принятых решений.

5. На официальном сайте торгов размещается следующая информация:

основная информация, включая сведения об организации и проведении торгов, извещения и информационные сообщения, конкурсную документацию, документацию об аукционе, протоколы и решения об итогах и результатах проведения торгов, а также данные пользователей официального сайта торгов, зарегистрированных в качестве организаторов торгов, предоставляющего возможность размещать информацию о проведении торгов и иную информацию, предусмотренную нормативными правовыми актами, указанными в [пункте 2](#) Регламента (далее - организатор торгов).

Согласно п. 51. Приказа Минкомсвязи России от 03.06.2015 N 195 для размещения информации об организации и проведении торгов на сайте торгов предусматриваются разделы, в том числе:

аренда и продажа земельных участков.

Размещение информации об организации и проведении торгов в указанных разделах на официальном сайте торгов должно осуществляться в соответствии с [приложением](#) к Регламенту, в т.ч. и по аренде земельных участков:

Аренда и продажа земельных участков	Информация, предусмотренная статьями 39.11 - 39.13 и 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации: - о проведении аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности; - о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности; - о предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности
-------------------------------------	---

Согласно ч.21 ст.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, и т.д.

Таким образом, Администрация при размещении информации на сайте обязана была соблюдать требования п.4 ч.21 ст.39.11 ЗК РФ и требования приказа Минкомсвязи России от 03.06.2015 N 195.

Комиссией установлено, что Администрацией в извещении, размещенном на официальном сайте www.torgi.gov.ru, не в полном объеме заполнен раздел «Местоположение земельного участка», а именно: подраздел: «Адм. р-н/Город/поселение/улица», т.е. не указаны следующие сведения: район, поселение, улица, что затрудняет поиск данного аукциона по местоположению.

Таким образом, Администрацией в нарушение требований п. 4 ч.21 ст.39.11 ЗК РФ, п.1 ч.3, п.51 приказа Минкомсвязи России от 03.06.2015 N 195 не в полном объеме заполнен раздел

«Местоположение земельного участка», что повлекло за собой ограничение доступа к информации о проведении данного аукциона.

2.

Согласно ст.432 ГК РФ:

1. Договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

2. Договор заключается посредством направления оферты (предложения заключить договор) одной из сторон и ее акцепта (принятия предложения) другой стороной.

3. Сторона, принявшая от другой стороны полное или частичное исполнение по договору либо иным образом подтвердившая действие договора, не вправе требовать признания этого договора незаключенным, если заявление такого требования с учетом конкретных обстоятельств будет противоречить принципу добросовестности ([пункт 3 статьи 1](#)).

На сайте <http://torgi.gov.ru/> размещена аукционная документация по проведению открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для выращивания зерновых и иных сельскохозяйственных культур, организатор торгов - Администрация муниципального образования «...» Смидовичского муниципального района ЕАО.

В указанной документации, в разделе «-Существенные условия договора:» указано: Победитель(ли) аукциона до 1 ноября 2016 вносит(ят) 100% платы за право на заключение договора аренды земельного участка, предназначенного для выращивания зерновых и иных сельскохозяйственных культур за исключением внесенного задатка от цены годового размера арендной платы, определенной результатом аукциона.

В разделе «Срок заключения договора аренды» указано: Уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок...»

В п. 21. Проекта договора установлена крайняя дата внесения арендной платы «до 25 ноября текущего года»

Кроме того, как следует из текста заявки на участие в аукционе, находящейся в составе аукционной документации, указано: «Обязуюсь: п. 1 Соблюдать условия аукциона, содержащиеся в информационном сообщении о проведении аукциона, а также порядок проведения аукциона, согласно ст. 39.11, 39.12 Земельного кодекса РФ.

п. 2 В случае признания победителем аукциона заключить с администрацией «...» договор аренды земельного участка в соответствии с протоколом о результатах аукциона.» (При предоставлении копий заявок в Еврейское УФАС России Администрацией внесены исправления в заявки)

При этом лицом, проводящим аукцион является администрация «...» Смидовичского Муниципального района ЕАО, предмет аукциона - право аренды земельного участка в границах «...». (В заявках двух участников торгов указано наименование администрации Смидовичского муниципального района.)

В проекте договора аренды указано, что земельный участок находится в муниципальной собственности, в то время, как собственность на данный земельный участок не разграничена.

Таким образом, претендент, заполнивший заявку вводится в заблуждение относительно своих прав и обязанностей по заключению договора аренды с ненадлежащим лицом и подвергается риску потери финансовых средств, имущества.

Согласно ч.22 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Статьей 607 Гражданского кодекса РФ установлено следующее:

1. В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (неупотребляемые вещи).

Законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается.

2. Законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов.

3. В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Согласно ст. 614 Гражданского кодекса РФ установлено следующее:

1. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

2. Арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде:

1) определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;

2) установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;

3) предоставления арендатором определенных услуг;

4) передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;

5) возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной

платы или иные формы оплаты аренды.

На формирование существенных условий договора преимущественное влияние оказывает организатор торгов. Свобода предложений участников торгов ограничена рамками тех условий договора, по которым организатор торгов предложил сделать оферты, либо теми условиями, которые организатором не были оговорены. Требования, заявленные организатором торгов в императивной форме, не могут быть изменены офертой участника, в противном случае она будет отклонена как не соответствующая документации о торгах.

Вложение проекта будущего договора (контракта) в документацию о торгах имеет широкое распространение на практике, причем не только в сфере осуществления публичных закупок. Так, согласно [ч. 5 ст. 64](#) Закона о закупках проект договора является неотъемлемой частью документации о закупке; аналогичные нормы предусмотрены в [п. 22 ст. 39.11](#) Земельного кодекса РФ, [п. 6 ч. 6 ст. 79](#) Лесного кодекса РФ, [п. 10 ст. 110](#) Федерального закона от 26 октября 2002 г. N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" и многих других нормативных правовых актах.

Если участники торгов подают свои заявки в соответствии с условиями конкурсной документации (документации об аукционе, о закупке), тем самым они соглашаются с условиями предложенного проекта договора.

Исходя из вышеизложенного, в проекте договора аренды должны быть указаны все условия и сведения, указанные в извещении и аукционной документации.

В нарушение требований [ч. 22 ст. 39.11](#) Земельного кодекса РФ, ч.3 ст.607 Гражданского кодекса РФ Администрацией в проекте договора аренды земель сельскохозяйственного назначения не указаны следующие сведения:

- п.1.1 Договора: отсутствует размер площади (77234550 кв.м.), указанный в извещении;
- п. 1.1 Договора: отсутствует кадастровый номер <...> :06:0000000:657, указанный в извещении;
- п. 1.1 Договора: отсутствует местоположение земельного участка: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир дом. Участок находится примерно в 6000 метрах от ориентира по направлению на юго-запад, почтовый адрес ориентира: Еврейская автономная область, Смидовичский район, с. Партизанское, ул. Шоссейная, дом 18, указанное в извещении;
- к проекту договора аренды не приложены следующие документы, являющиеся неотъемлемой частью договора:
 1. Кадастровый паспорт земельного участка.
 2. Акт приема - передачи.
 3. Расчет арендной платы.

- п.2.1 Договора: имеются расхождения по существенным условиям оплаты арендной платы с условиями, установленными в извещении, а именно:

Арендная плата исчисляется с « » _____ 2016 г. согласно Приложению № I к настоящему Договору и вносится Арендатором тремя платежами в год равными долями в следующие сроки:

до 25 сентября текущего года;

до 25 октября текущего года;

до 25 ноября текущего года.

Тогда как в извещении срок оплаты (существенные условия договора): до 01 ноября 2016 года.

Не понятно, указанная плата должна вноситься ежегодно либо только в текущем 2016 году.

Согласно ч. 20 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ 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.

В нарушение требований ч. 20 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ Администрацией не установлены конкретные условия ежегодной арендной платы (указаны условия оплаты в текущем году, отсутствует приложение расчета по арендной плате).

Указанные действия Администрации в части не указания всех условий договора аренды в проекте договора аренды нарушают права и законные интересы неопределенного круга лиц - потенциальных участников аукциона, которые поставлены в условия неопределенности относительно условий об объекте аренды, площади, кадастрового номера, о расчете арендной платы и внесении арендных платежей, создают условия для ограничения конкуренции.

В нарушение требований ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ Администрацией в проекте договора аренды установлены условия о том, что Арендатор обязан производить ремонт и обслуживание используемых полевых дорог (в извещении данные условия не установлены).

Рассмотрев дело № К-13/05, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1, Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» комиссия,-

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ФИО на действия организатора торгов – Администрацию Муниципального образования «...» Еврейской автономной области (679171, ЕАО, с. Партизанское, Смидовичский район, ул. Партизанская, д. 1а,) при проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, для выращивания зерновых и иных сельскохозяйственных культур имеющего адресный ориентир: ориентир дом. Участок находится примерно в 6000 метрах от ориентира по направлению на юго-запад, почтовый адрес ориентира: Еврейская автономная область, Смидовичский район, с. Партизанское, ул. Шоссейная, дом 18 (извещение о проведении торгов от 22.06.2016 № 190913/0168283/04) обоснованной.
2. Признать жалобу ФИО на действия организатора торгов – Администрацию Муниципального образования «...» Еврейской автономной области (679171, ЕАО, с.

Партизанское, Смидовичский район, ул. Партизанская, д. 1а,) при проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, для выращивания зерновых и иных сельскохозяйственных культур имеющего адресный ориентир: ориентир дом. Участок находится примерно в 6000 метрах от ориентира по направлению на юго-запад, почтовый адрес ориентира: Еврейская автономная область, Смидовичский район, с. Партизанское, ул. Шоссейная, дом 18 (извещение о проведении торгов от 22.06.2016 № 190913/0168283/04) необоснованной.

3. Признать организатора торгов – Администрацию Муниципального образования «...» Еврейской автономной области (679171, ЕАО, с. Партизанское, Смидовичский район, ул. Партизанская, д. 1а,) при проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, для выращивания зерновых и иных сельскохозяйственных культур имеющего адресный ориентир: ориентир дом. Участок находится примерно в 6000 метрах от ориентира по направлению на юго-запад, почтовый адрес ориентира: Еврейская автономная область, Смидовичский район, с. Партизанское, ул. Шоссейная, дом 18 нарушившим:

3.1. требования п.4 ч.21 ст. 39.11 ЗК РФ;

3.2. требования ч. 22 ст. 39.11 ЗК РФ;

3.3. требования ч. 20 ст.39.12 ЗК РФ

4. Организатору торгов – Администрации Муниципального образования «...» Еврейской автономной области (679171, ЕАО, с. Партизанское, Смидовичский район, ул. Партизанская, д. 1а,) при проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, для выращивания зерновых и иных сельскохозяйственных культур имеющего адресный ориентир: ориентир дом. Участок находится примерно в 6000 метрах от ориентира по направлению на юго-запад, почтовый адрес ориентира: Еврейская автономная область, Смидовичский район, с. Партизанское, ул. Шоссейная, дом 18 выдать обязательное к исполнению предписание, направленное на устранение выявленных нарушений.

5. Комиссии по продаже, находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков выдать обязательное к исполнению предписание, направленное на устранение выявленных нарушений.

Председатель Комиссии

А.А. Лунев

Члены комиссии:

В.К.Буйвол

Л.В.Павельева

Решение может быть обжаловано Арбитражный суд ЕАО в течение трех месяцев со дня его

ВЫНЕСЕНИЯ.