

РЕШЕНИЕ № 008/10/18.1-262/2023

08 декабря 2023г.

Резолютивная часть решения объявлена

05.12.2023г.

Изготовлено в полном

объеме 08.12.2023г.

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

Председатель Комиссии – , руководитель Калмыцкого УФАС России;

– член комиссии, старший государственный инспектор Калмыцкого УФАС России;

– член комиссии, старший государственный инспектор Калмыцкого УФАС России,

рассмотрев жалобу от представителя по доверенности Дандаева Б.П. - Эняева Санала Николаевича на действия Организатора торгов - при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков, извещение № 22000016270000000036,

при участии посредством видео-конференц-связи:

представителя Организатора торгов – (доверенность от 01.12.2023г. № б/н),

при очном участии представителя по доверенности Дандаева Б.П. - Эняева Санала Николаевича (доверенность от 15.11.2023г. № б/н),

УСТАНОВИЛА

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Калмыкия 28 ноября 2023 года поступила жалоба от представителя по доверенности Дандаева Б.П. - Эняева Санала Николаевича на действия Организатора торгов - при проведении аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи заявок (далее - аукцион) по продаже права на заключение договоров аренды земельного участка, из земель, государственная собственность на которые не разграничена в электронной форме, лот № 1: Земельный участок из категории земель «земли сельскохозяйственного назначения» с кадастровым номером 08:13:220101:29, общей площадью 600000,0 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Республика Калмыкия, Яшкульский район, примерно в 5,5 км от ориентира по направлению на юго-запад от п.Гашун, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, № 22000016270000000036.

Заявитель по результатам торгов признан победителем, организатором торгов в адрес победителя направлен договор аренды земельного участка для

подписания, где указан вид разрешенного использования – пастбища, что нарушает существенные условия договора согласно аукционной документации. Так, согласно п.5 извещения об аукционе указан вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства. Заявитель просит признать жалобу обоснованной, выдать администрации Яшкульского РМО РК обязательное к исполнению предписание об устранении нарушений законодательства РФ, обязать Администрацию Яшкульского РМО заключить договор с Дандаевым Б.П. согласно аукционной документации, привлечь должностное лицо к административной ответственности.

Представитель Организатора торгов с доводами Заявителя не согласился, пояснив, что нарушений норм действующего законодательства допущено не было.

В соответствии с [частью 1 статьи 18.1](#) Федерального закона от 26.07.2006 г. N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Закон 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 г. N 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.

Уведомлением от 29.11.2023г. рассмотрение жалобы по существу назначено на 01.12.2023г. в 14 час. 30 мин.

В целях всестороннего и полного изучения материалов рассмотрение отложено до 05 декабря 2023г.

Рассмотрев представленные материалы, выслушав лиц, участвующих в деле, Комиссия Калмыцкого УФАС России, установила следующее.

29.08.2023г. на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет" www.torgi.gov.ru опубликовано извещение № 22000016270000000036 о проведении аукциона в электронной форме по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности на территории Яшкульского районного муниципального образования Республики Калмыкия, лот №1: Земельный участок из категории земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с кадастровым номером 08:13:220101:29, общей площадью 600000,0 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Республика Калмыкия, Яшкульский район, примерно в 5,5 км от ориентира по направлению на юго-запад от п.Гашун, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства.

В соответствии с протоколом № U22000016270000000036-3 от 03.10.2023г. о результатах аукциона победителем аукциона по лоту № 1 был признан Дандаев Бахма Пюрвеевич.

Согласно п. 20 статьи 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. 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.

К...в адрес Дандаева Б.П. 13.10.2023г. был направлен проект договора аренды в электронном виде посредством электронной площадки www.rts-tender.ru .

30.10.2023г. Дандаевым Б.П. в адрес К... был направлен протокол разногласий к договору аренды земельного участка (протокол разногласий принят Председателем К.... 30.10.2023г. вх. №4).

В протоколе разногласий к договору аренды земельного участка указано следующее:

Арендатор, рассмотрев договор, выражает несогласие по следующим пунктам договора:

Согласно п.5 Извещения об аукционе указан вид разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства». К... направлен договор на подписание, где в приложении № 1 договора указан вид разрешенного использования – пастбища, что нарушает существенные условия договора согласно аукционной документации. Арендатором предложено заменить в приложении № 1 вид разрешенного использования и указать - для сельскохозяйственного производства.

По результатам рассмотрения протокола разногласий К... отклонил протокол разногласий и предложил заключить договор аренды земельного участка в соответствии с ранее направленной офертой.

Согласно [пункту 4 части 21 статьи 39.11](#) ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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 возможности подключения (технологического присоединения) объектов

капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

В извещении № 22000016270000000036 о проведении аукциона в электронной форме по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности на территории Яшкульского районного муниципального образования Республики Калмыкия, лот №1: Земельный участок из категории земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с кадастровым номером 08:13:220101:29, общей площадью 600000,0 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Республика Калмыкия, Яшкульский район, примерно в 5,5 км от ориентира по направлению на юго-запад от п.Гашун, установлено следующее:

- разрешенное использование земельного участка: для сельскохозяйственного производства.

Между тем, пунктом 9.2 проекта Договора аренды определен Акт приема-передачи участка (приложение № 1), который содержит экспликацию земельных угодий в составе земельного участка с кадастровым номером 08:13:220101:29.

При направлении договора аренды земельного участка №8/2023 от 13.10.2023г. на подписание Дандаеву Б.П. в Акте приема-передачи участка (приложение № 1) в экспликации земельных угодий указано использование земельного участка исключительно в качестве пастбища.

В соответствии с [пунктом 4 части 5 статьи 8](#) Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 04.08.2023) "О государственной регистрации недвижимости" в ЕГРН вносятся в том числе сведения о видах разрешенного использования земельного участка.

Комиссией осмотрена копия выписки из ЕГРН в отношении земельного участка с кадастровым номером 08:13:220101:29, согласно которой категория земель – для сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования земельного участка – для ведения крестьянского фермерского хозяйства.

Согласно [п. 20.1 статьи 39.12](#) Земельного кодекса Российской Федерации не допускается заключение договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договора аренды такого участка, не соответствующих условиям, предусмотренным извещением о проведении аукциона, а также сведениям, содержащимся в протоколе рассмотрения заявок на участие в аукционе, в случае, если аукцион признан несостоявшимся, или в протоколе о результатах электронного аукциона.

Таким образом, Организатором торгов нарушены требования [п 20.1 ст. 39.12](#) Земельного Кодекса РФ, следовательно довод жалобы признается обоснованным.

Комиссия Калмыцкого УФАС России, выслушав лиц, участвующих в рассмотрении жалобы по существу, руководствуясь ч.20 ст. 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Жалобу представителя по доверенности Дандаева Б.П. - Эняева Санала Николаевича на действия Организатора торгов - при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, из земель, государственная собственность на которые не разграничена в электронной форме, лот № 1: Земельный участок из категории земель «земли сельскохозяйственного назначения» с кадастровым номером 08:13:220101:29, общей площадью 600000,0 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Республика Калмыкия, Яшкульский район, примерно в 5,5 км от ориентира по направлению на юго-запад от п.Гашун, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, реестровый номер извещения № 22000016270000000036, признать обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение п.20.1 ст. 39.12 ЗК РФ.
3. Выдать Организатору торгов, Оператору электронной площадке обязательное для исполнения предписание.
4. Передать материалы жалобы уполномоченному должностному лицу Калмыцкого УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по факту выявленного нарушения.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

Председатель комиссии

Члены комиссии