

Решение № 008/10/18.1-26/2021

26 февраля 2021 г.

г. Элиста

Резолютивная часть решения объявлена 24.02.2021г.

Изготовлено в полном объеме 26.02.2021г.

Комиссия Калмыцкого УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии - руководитель Калмыцкого УФАС России;

– член комиссии, специалист 1 разряда Калмыцкого УФАС России;

- член комиссии, старший государственный инспектор Калмыцкого УФАС России;

при участии представителя Организатора торгов – МКУ Управление развития агропромышленного комплекса, земельных и имущественных отношений Администрации Малодербетовского районного и образования П доверенность от 15.01.2021г.

в отсутствие заявителя – ИП Главы КФХ Г (надлежащим образом извещенного о времени и месте рассмотрения жалобы)

рассмотрев жалобу ИП Главы КФХ Г (далее - Заявитель) на действия комиссии организатора торгов - МКУ Управление развития агропромышленного комплекса, земельных и имущественных отношений Администрации Малодербетовского районного муниципального образования Республики Калмыкия при проведении аукциона на право аренды земельного участка извещение №121120/13717654/01 лоты №8, №9.

УСТАНОВИЛА

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Калмыкия 15 февраля 2021 года поступила жалоба ИП Г (далее - Заявитель) на действия организатора торгов - МКУ Управление развития агропромышленного комплекса, земельных и имущественных отношений Администрации Малодербетовского районного муниципального образования Республики Калмыкия при проведении аукциона на право аренды земельного участка извещение №121120/13717654/01 лот №8 и лот №9.

Заявитель в жалобе указывает, что в нарушении п.11 ч.21 ст.39.11 Земельного Кодекса РФ сведения о предоставляемых льготах по арендной плате не размещались в извещении о проведении аукциона и также не указаны в проектах договоров аренды.

Рассмотрение жалобы назначено на 19.02.2021г. в 10 час. 30 мин. посредством видеоконференции.

В связи с необходимостью получения дополнительной информации объявлен перерыв в рассмотрении до 24.02.2021г. 14 час.00 мин.

18.02.2021г. МКУ Управление развития агропромышленного комплекса, земельных и имущественных отношений Администрации Малодербетовского РМО РК представила возражения на жалобу, с доводами Заявителя не согласилось, указав что Заявитель пропустил десятидневный срок на обжалование.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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 установленного 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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства

Комиссия Калмыцкого УФАС России установила, что Заявитель является участником аукциона на право аренды земельных участков, что подтверждается Протоколом рассмотрения заявок №2 от 17.12.2020г.

Информация о заключении по итогам аукциона договора аренды на официальном сайте «torgi.gov.ru» отсутствует.

Представитель организатора торгов также подтвердил, что договор аренды по состоянию на 19.02.2021г. не заключен.

В соответствии с частью 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения.

Таким образом, установленный Законом о защите конкуренции порядок подачи жалобы Заявителем соблюден.

Комиссия Калмыцкого УФАС России, рассмотрев все представленные сведения и документы, выслушав лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, установила:

13.11.2020г. на официальном сайте «torgi.gov.ru» опубликовано извещение №121120/13717654/01 о проведении Управлением развития агропромышленного комплекса, земельных и имущественных отношений Администрации Малодербетовского районного муниципального образования Республик Калмыкия открытого аукциона.

Дата и время начала приема заявок – 16.11.2020 09:00

Дата и время окончания приема заявок – 14.12.2020 17:00

Дата и время проведения аукциона – 18.12.2020 11:00

ЛОТ № 8 - кадастровый номер <...> :05:030101:1235, общей площадью 921,3 га, местоположение: РК, Малодербетовский район, участок находится примерно в 11 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Малые Дербеты, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Обременений и ограничений в использовании земельного участка нет.

Начальная цена – 147 760 руб.

ЛОТ № 9 - с кадастровый номер <...> :05:030101:1236, общей площадью 8112000 кв.м., местоположение: РК, Малодербетовский район, участок находится примерно в 7 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Малые Дербеты, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Обременений и ограничений в использовании земельного участка нет.

Начальная цена – 48 576,00 руб.

В письменных пояснениях от 24.02.2021г., организатор торгов указал, что после возобновления торгов лоты №8,9 были выделены в отдельное извещение №210121/13717654/01.

Согласно Распоряжения от 24.11.2020г. №407 Администрация Малодербетовского РМО РК в извещение от 12.11.2020г. внесены изменения по лоту №8 и лоту №9, а именно:

1. Внести в извещение о проведении аукциона на право заключения договоров аренды и купли-продажи земельных участков от 12.11.2020 г. следующие изменения:
 1. В абзаце девятом п. 5 - Лот № 8 - дополнить следующим текстом «Включен в перечень муниципального имущества, предусмотренного ч.4 ст.18 Федерального закона от 24 июля 2007

года № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации".

2. В абзаце десятом п. 5 - Лот № 9 - дополнить следующим текстом «Включен в перечень муниципального имущества, предусмотренного ч.4 ст.18 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации".
3. В п. 16 слова «Срок аренды - Лот № 1-5 - 20 лет, Лот № 6-7 - 5 лет, Лот № 8-15 - 3 года.» заменить словами «Срок аренды - Лот № 1-5 - 20 лет, Лот № 6-9 - 5 лет, Лот № 10-15-3 года.».
4. Пункт 16 дополнить текстом следующего содержания «Льготы по арендной плате в отношении земельных участков, включенных в перечень муниципального имущества, предусмотренного ч.4 ст. 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" (ЛОТ № 6-9). На основании постановления Администрации Малодербетовского РМО РК № 51 от 08.05.2018 г. размер льготной ставки арендной платы по договорам в отношении муниципального имущества, включенного в Перечень, определяется:

- в первый год аренды - 40 % размера арендной платы;
- во второй год аренды - 60 % размера арендной платы;
- в третий год аренды - 80 % размера арендной платы;
- в четвертый год аренды и далее - 100 % размера арендной платы.

2. Определить даты:

- окончания подачи заявок 14.12.2020 г.,
- рассмотрения заявок на участие в аукционе 17.12.2020 г.,
- проведения аукциона - 18.12.2020 г.

3. Опубликовать изменения в извещение о проведении аукциона на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов, на официальном сайте Администрации Малодербетовского РМО РК, а также обеспечить опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом сельских муниципальных образований Малодербетовского РМО РК.

Комиссия Калмыцкого УФАС России установила, что согласно сведениям сайта «torgi.gov.ru» 24.11.2020г. извещение дополнено информацией о включении лотов 8, 9 в перечень муниципального имущества, предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", изменен срок аренды с 3 лет до 5 лет.

Также в разделе документы извещения №№121120/13717654/01 размещено распоряжение от 24.11.2020г. №407 - файл в формате pdf .

Организатор торгов представил копию страницы газеты «Степная новь» от 24.11.2020г. в которой опубликована информация о внесении изменений в извещение - текст распоряжения.

Комиссией Калмыцкого УФАС России установлено: в извещении №210121/13717654/01 в пункте «описание земельного участка» указано: включен 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".

Согласно извещению №210121/13717654/01 сведений о предоставлении льготы (размер льготы, время предоставления льготы) по арендной плате по лотам №8,9 в извещении нет.

Согласно подпункту 11 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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.

Таким образом Организатором торгов нарушено требование подпункта 11 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации в извещении о проведении аукциона не содержатся сведения 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".

24.11.2020г. в извещение о проведении аукциона по лотам №8,9 были внесены изменения, касающиеся существенных условий: срока аренды, льготы по арендной плате.

Согласно пункту 19 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (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 на сайте www.torgi.gov.ru.

Таким образом, Организатору торгов надлежало продлить срок приема заявок по лотам №8,9.

Согласно извещению №210121/13717654/01 дата и время окончания приема заявок – 14.12.2020 17 час. 00 мин.

Изменения внесены 24.11.2020г. то есть аукцион можно было провести не ранее 26.12.2020г. (30 дней до дня проведения аукциона).

В силу ч. 4 ст. 39.12 ЗК РФ прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

То есть прием заявок надлежало прекратить не ранее 20.12.2020г.

Таким образом организатором торгов нарушены требования п.19 ст.39.11 и ч.4 ст.39.12 Земельного Кодекса.

В соответствии с частью 22 статьи 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.

Комиссией Калмыцкого УФАС России установлено что к извещению №210121/13717654/01 размещен проект договора аренды земельного участка на 3 года, что не соответствует условиям, указанным в извещении (5 лет).

Организатор торгов нарушил требования ч.22 ст.39.11 ЗК РФ разместив несоответствующий проект договора аренды.

Таким образом, Организатором торгов - МКУ Управление развития агропромышленного комплекса, земельных и имущественных отношений Администрации Малодербетовского РМО РК нарушены требования пп.11 п.21 ст.39.11, п.19 ст.39.11, ч.22 ст.39.11, ч.4 ст.39.12 Земельного Кодекса Российской Федерации при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков КН 08:05:030101:1235, 08:05:030101:1236, что образует состав административного правонарушения установленного ч.10 ст.7.32.4 КоАП РФ.

Согласно ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений принимает решение о необходимости выдачи предписания.

С учетом установленных нарушений, Комиссия Калмыцкого УФАС России приходит к выводу о необходимости выдачи предписания об аннулировании аукциона на право аренды земельных участков КН 08:05:030101:1235, КН 08:05:030101:1236

На основании изложенного, исходя из фактических обстоятельств дела Комиссия Калмыцкого УФАС России при рассмотрении жалобы ИП Главы КФХ Горяева М.В. по существу, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА

1. Признать жалобу ИП Главы КФХ Горяева Мергена Васильевича обоснованной.
2. Признать Организатора торгов - МКУ Управление развития агропромышленного комплекса, земельных и имущественных отношений Администрации Малодербетовского РМО РК нарушившим пп.11 п.21 ст.39.11, п.19 ст.39.11, ч.22 ст.39.11, ч.4 ст.39.12 Земельного Кодекса Российской Федерации при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков КН 08:05:030101:1235, КН 08:05:030101:1236.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об аннулировании аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков КН 08:05:030101:1235, КН 08:05:030101:1236, извещения №121120/13717654/01 №210121/13717654/01 лоты №8, №9.
4. Передать материалы должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Калмыкия для решения вопроса о возбуждении дел об административных правонарушениях.

Председатель комиссии

Члены комиссии