

**РЕШЕНИЕ № 234-Т/2017**

**по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры  
торгов и порядка заключения договоров**

21 июня 2017 г.

г.

Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя Комиссии:

Крамаренко Е.В. – начальник отдела контроля органов власти

Члены Комиссии:

Тимофеенко О.И.- главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Азарова Е.И. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Оберемок А.А. - специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Сафронова О.А.. - специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

рассмотрев жалобу ООО «Аэроклуб «Псебай» (далее – Заявитель) на действия Администрации Андрюковского сельского поселения Мостовского района (Ул.Советская 89,ст.Андрюки, Мостовский район, Краснодарский край,

352567) (далее - Организатор торгов) при проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельного участка с кадастровым номером 23:20:0301001:1224, заключении договора по результатам торгов в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:20:0301001:1224 (извещение №210417/19664753/01 размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)),

в присутствии главы Администрации Андрюковского сельского поселения Мостовского района К. Е.В. (распоряжение о вступлении в должность в материалах дела), в присутствии представителя Заявителя Р. М.В. (доверенность б/н от 21.06.2017) ,

#### УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба ООО «Аэроклуб «Псебай» на действия Администрации Андрюковского сельского поселения Мостовского района (Ул.Советская 89,ст.Андрюки, Мостовский район, Краснодарский край,352567) при проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельного участка с кадастровым номером 23:20:0301001:1224, заключении договора по результатам торгов в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:20:0301001:1224 (извещение №210417/19664753/01 размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

Информация о поступлении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России [www.krasnodar.fas.gov.ru](http://www.krasnodar.fas.gov.ru).

Рассмотрение жалобы состоялось 21.06.2017 в 10-00 по адресу: г. Краснодар, ул. Коммунаров, 235, ком. 1.

Заявитель жалобы указывает, что администрацией допущены нарушения порядка организации и проведения торгов в форме аукциона, которые являются основанием для их отмены.

Организатор торгов возражает против доводов Заявителя, считает свои действия по проведению процедуры торгов соответствующими требованиям действующего законодательства.

Комиссия Краснодарского УФАС России по делу №234-Т/2017, изучив доводы Заявителя и Организатора торгов, а также представленные документы и сведения, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

Согласно извещению о проведении электронного аукциона на

основании постановления главы Андрюковского сельского поселения от 07 апреля 2017 года «О проведении торгов на право заключения договоров аренды земельных участков» Организатор торгов проводит открытые торги в форме аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, в том числе, лот №1:

*Земельный участок площадью 207910 квадратных метров с кадастровым номером 23:20:0301001:1224, расположенного по адресу: Россия, Краснодарский край, Мостовский район, станица Андрюки, ул. Октябрьская,2.*

*Вид разрешенного использования: под летным полем. Категория земель земли населенных пунктов. Годовой размер арендной платы составляет 215 000 рублей и является начальной ценой аукциона. Шаг аукциона 6 450 рублей. Задаток на участие в аукционе - в размере 20% - 43000 рублей.*

*Срок аренды земельного участка 15 лет. Земельный участок не относится к землям, на которые действие градостроительного регламента не распространяется. Видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство зданий, сооружений. Ограничения прав на земельный участок отсутствуют.*

В соответствии с информационным сообщением о проведении торгов (извещение № №210417/19664753/01 , опубликованном на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), газета «Предгорье» №30 от 26.04.2017) прием заявок на участие в аукционе осуществляется по адресу: Краснодарский край, Мостовский район, станица Андрюки, ул. Советская,89. Проведение аукциона будет осуществляться 26 мая 2107 в 10.00 часов по адресу: Краснодарский край, Мостовский район, станица Андрюки, ул. Советская,89.

В то же время, согласно протоколу №2 от 26.05.2017 определение победителей происходило по адресу: станица Андрюки, ул.Октябрьская,2. На заседании комиссии по делу №234-Т/2017 Организатор торгов подтвердил, что аукцион проводился по адресу, указанному в информационном сообщении, однако в протоколе №2 от 26.05.2017 допущена техническая ошибка. Также сообщил, что техническая ошибка допущена в протоколах №№1, 2 при указании фамилии участника и победителя аукциона: вместо фамилии «Воробъев» следует читать «Воробьев».

Также установлено, что протоколы подписаны составом комиссии, утвержденной постановлением администрации Андрюковского сельского поселения №247 от 30.12.2016.

Частью 9 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ определено:

*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.*

Комиссией по делу №234-Т/2017 установлено, что протокол №1 от 23.05.2017 размещен в сети Интернет на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в срок, однако в прикрепленном файле отсутствуют подписи членов комиссии, что является нарушением части 9 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ.

На заседание по делу №234-Т/2017 Организатором торгов представлены надлежащим образом подписанные всеми членами комиссии протоколы №1 от 23.05.2017, №2 от 26.05.2017.

В составе аукционной документации Организатором торгов размещен проект договора, согласно условиям которого в соответствии с п.п. «г» п.3.1.4. проекта договора:

*Неиспользование в сельскохозяйственном производстве участка в течение одного сельскохозяйственного года, за вычетом времени на освоение участка, мелиоративное строительство, устранение стихийных бедствий и иных обстоятельств, исключающих такое использование, предоставляет арендодателю право в одностороннем порядке принимать решение о прекращении права использования участком и досрочном его расторжении.*

Кроме того, в проекте договора указаны положения, противоречащие статье 85 Земельного кодекса РФ, и предполагающие возможность использование земельного участка не по целевому назначению:

*В соответствии с п.4.1.4 проекта договора арендатор имеет право собственности на плоды, продукцию и доходы, а также посевы и*

посадки сельскохозяйственных культур и насаждений.

В соответствии с п.4.1.4 проекта договора арендатор имеет право проводить в установленном порядке в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культур-технические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водоемы.

В соответствии с п.4.1.7 проекта договора арендатор вправе возводить здания, строения и сооружения.

Согласно статье 85 Земельного кодекса РФ:

2. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.

Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, сооружений.

(в ред. Федерального [закона](#) от 23.06.2014 N 171-ФЗ)

3. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны [ВИДОМ](#) разрешенного использования.

8. Земельные участки в составе зон инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для застройки объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерной инфраструктуры, а также объектами иного назначения согласно градостроительным регламентам.

9. Земельные участки в составе рекреационных зон, в том числе земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, используются для отдыха граждан и туризма.

*11. Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах - земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, - используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами населенных пунктов и правилами землепользования и застройки.*

В соответствии с изложенным, учитывая, что целевое назначение и разрешенное использование земельного участка - под летным полем, вид разрешенного использования – воздушный транспорт, возможность использования указанного земельного участка в целях сельскохозяйственного производства, а также закрепление права Арендодателя на основании неиспользования участка в целях сельскохозяйственного производства расторгнуть договор и предполагающее возможность использования земельного участка не по целевому назначению - противоречит статье 85 Земельного кодекса РФ.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Аэроклуб «Псебай» на действия Администрации Андрюковского сельского поселения Мостовского района (Ул. Советская 89, ст. Андрюки, Мостовский район, Краснодарский край, 352567) при проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельного участка с кадастровым номером 23:20:0301001:1224, заключении договора по результатам торгов в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:20:0301001:1224 (извещение №210417/19664753/01 размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).) обоснованной.

2. Организатору торгов действия Администрации Андрюковского сельского поселения Мостовского района (Ул. Советская 89, ст. Андрюки, Мостовский район, Краснодарский край, 352567) выдать предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений, связанных с нарушением порядка проведения торгов.

3. Материалы дела №234-Т/2017 передать должностному лицу для

принятия решения о возбуждении административного производства по части 7 статьи 7.32.4 КоАП РФ.

Заместитель председателя Комиссии:  
Крамаренко

Е.В.

Члены Комиссии:

О.И.Тимофеев

Е.И.Азарова

О.А.Сафронова  
А.А. Оберемок

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

## **ПРЕДПИСАНИЕ № 34-234-Т/2017**

о совершении действий, направленных на устранение нарушений  
порядка проведения торгов

21 июня 2017 г.  
Краснодар

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов

(далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя Комиссии:

Крамаренко Е.В. – начальник отдела контроля органов власти

Члены Комиссии:

Тимофеенко О.И.- главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Азарова Е.И. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Оберемок А.А. - специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Сафронова О.А.. - специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

рассмотрев жалобу ООО «Аэроклуб «Псебай» на действия Администрации Андрюковского сельского поселения Мостовского района (Ул.Советская 89,ст.Андрюки, Мостовский район, Краснодарский край,352567) при проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельного участка с кадастровым номером 23:20:0301001:1224, заключении договора по результатам торгов в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:20:0301001:1224 (извещение №210417/19664753/01 размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)),

на основании решения по делу №234-Т/2017 по результатам рассмотрения жалобы ООО «Аэроклуб «Псебай» на действия Администрации Андрюковского сельского поселения Мостовского района (Ул.Советская 89,ст.Андрюки, Мостовский район, Краснодарский край,352567) при проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельного участка с кадастровым номером 23:20:0301001:1224, заключении договора по результатам торгов в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:20:0301001:1224 (извещение №210417/19664753/01 размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов Администрации Андрюковского сельского поселения Мостовского района (Ул.Советская 89,ст.Андрюки, Мостовский район, Краснодарский край,352567) совершить



действия, направленные на устранение нарушений, связанных с нарушением порядка проведения торгов - в срок до 21.07.2017 аннулировать открытый аукцион на право заключения договоров аренды земельного участка с кадастровым номером 23:20:0301001:1224, заключении договора по результатам торгов в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:20:0301001:1224 (извещение №210417/19664753/01 размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

2. Администрации Андрюковского сельского поселения Мостовского района (Ул.Советская, 89, ст.Андрюки, Мостовский район, Краснодарский край,352567) в срок до **25 июля 2017 года** представить в Краснодарское УФАС России подтверждение исполнения настоящего предписания в письменном виде.

Заместитель                      председателя                      комиссии  
Е.В.Крамаренко

Члены Комиссии:

О.И.Тимофеенко

Е.И.Азарова

О.А.Сафронова  
А.А. Оберемок

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание: За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.