

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Председатель комиссии – Сапунов Д.Н. – заместитель руководителя Ставропольского УФАС России.

Члены комиссии:

Радченко П.И. – ведущий специалист эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России.

Лазебный А. Ю. – главный специалист эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России.

Рассмотрев жалобу ИП «...» на действия Управления муниципальным имуществом администрации Предгорного муниципального округа Ставропольского края - организатора торгов по извещению №1 10222/50988585/01, по лотам №№1,2,3,4,5,6,7 руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Ставропольское УФАС России поступила жалоба ИП «...» на действия Управления муниципальным имуществом администрации Предгорного муниципального округа Ставропольского края – организатора торгов по извещению №1 10222/50988585/01, по лотам №№1,2,3,4,5,6,7.

Заявитель указывает на нарушения порядка организации и проведения торгов, а именно, по мнению заявителя, организатором торгов допущены нарушения при опубликовании извещения о проведении торгов.

Комиссия Ставропольского УФАС России, изучив представленные материалы, выслушав доводы сторон, проведя расследование, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее:

1. 11 февраля 2022 года Управление муниципальным имуществом администрации Предгорного муниципального округа Ставропольского края в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, было опубликовано извещение о проведении открытого аукциона по составу участников и по форме подачи предложений о цене предмета аукциона на право заключения договора аренды земельных участков по извещению №1 10222/50988585/01.

В соответствии с пунктом 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса 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, 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.

Проанализировав извещение о проводимых торгах, установлено, что текст извещения о рассматриваемом аукционе содержит указание на то, что на земельных участках являющихся предметом торгов обременения, за исключением

указанных в ЕГРН, отсутствуют.

В то же время конкурсная документация не содержит самих выписок из ЕГРН по выставленным на торги земельным участкам, равно как и не содержит конкретной информации о том, есть ли в реестре указания на ограничения по земельным участкам, либо они отсутствуют.

Комиссией Ставропольского УФАС России отмечено, что согласно выписок из ЕГРН по выставленным на торги земельным участкам, на всех участках являющихся предметом торгов имеются обременения.

Копии указанных выписок приобщены к материалам настоящего дела.

Таким образом, Извещение о проведении торгов не содержит сведений об обременениях земельных участков являющихся предметом торгов, что свидетельствует о нарушении порядка формирования извещения о проведении торгов, который определен пунктом 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса РФ.

На основании изложенного Комиссия Ставропольского УФАС России пришла к выводу о том, что организатором торгов при опубликовании извещения о проведении торгов, допущены нарушения требований подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса РФ, что выразилось в не указании в извещении о проведении торгов сведений об обременениях земельных участков, являющихся предметом торгов.

Согласно пункта 3.1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия антимонопольного органа выдает организатору торгов, оператору электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Ввиду того, что в действиях организатора торгов установлен факт нарушения порядка организации и проведения торгов, и в настоящее время договор по итогам рассматриваемой процедуры не заключен, Комиссия Ставропольского УФАС России считает необходимым выдать Управлению муниципальным имуществом администрации Предгорного муниципального округа Ставропольского края -обязательное для исполнения предписание, направленное на устранение допущенных нарушений при проведении процедуры торгов.

2. Комиссия Ставропольского УФАС России, исследовав довод заявителя об установлении в проектах договоров, являющихся неотъемлемой частью аукционной документации, пунктов, недопускающих заключение договора субаренды реализуемых земельных участков, установила следующее.

Статьями 39.11 и 39.12 Земельного Кодекса Российской Федерации установлен

порядок организации и проведения торгов по продаже права заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Указанными статьями не оговорена возможность установления требования о возможности либо отсутствии возможности передачи земельных участков являющихся предметом торгов в субаренду.

В то же время отмечено, что Статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» определен порядок рассмотрения жалоб на действия организатора торгов.

В соответствии с требованиями пункта 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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 июля 2011 года 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.

При рассмотрении жалоб на действия организатора торгов, в частности проводимых в соответствии с Земельным Кодексом Российской Федерации, Комиссия Ставропольского УФАС России рассматривает действия организатора торгов на предмет соответствия проводимых торгов нормам статей 39.11 и 39.12 ЗК РФ, так как именно данными статьями установлен порядок организации и проведения торгов, нарушение которых может привести к ограничению либо устранению конкуренции при проведении процедуры торгов.

Согласно статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», при проведении торгов, запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Оспариваемые заявителем пункты проектов рассматриваемых договоров аренды земельных участков, указывают на отсутствие права арендатора передать в субаренду арендуемый земельный участок.

В то же время само по себе установление в проекте договора аренды земельного участка положений о невозможности передачи его в субаренду не может свидетельствовать о недопущении, ограничении или устранении конкуренции при проведении аукциона, соответственно не может быть квалифицировано как установление требования аукционной документации, ограничивающего круг потенциальных участников торгов, а так же как нарушение порядка организации и проведения торгов.

При несогласии с отдельными положениями договора любое заинтересованное лицо вправе оспорить их в судебном порядке, о чем свидетельствует

многочисленная судебная практика (№ А04-4410/2020, № А32-25143/2018, №А20-4138/2018, №А20-5972/2019), в том числе указанная в самой жалобе заявителя.

Следовательно, в случае, если заявитель считает, что отдельные пункты проектов рассматриваемых договоров не соответствуют закону, надлежащим способом защиты будет являться обращение в суд с соответствующим иском.

Иные доводы, указанные в жалобе, не нашли своего подтверждения в ходе рассмотрения настоящего дела.

Руководствуясь частями 18, 20, 23 статьи 18.1 и статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Ставропольского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ИП «...» на действия Управления муниципальным имуществом администрации Предгорного муниципального округа Ставропольского края - организатора торгов по извещению №1 10222/50988585/01, по лотам №№1,2,3,4,5,6,7 – обоснованной.

2. Выдать организатору торгов Управлению муниципальным имуществом администрации Предгорного муниципального округа Ставропольского края обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений допущенных в ходе процедуры проведения торгов, а именно:

1) Аукцион по извещению №1 10222/50988585/01 по лотам №№1,2,3,4,5,6,7 - отменить

2) При необходимости процедуру провести повторно, с учетом замечаний, указанных в настоящем Решении.

3) Срок исполнения предписания - 10 дней с момента получения копии Решения и Предписания антимонопольного органа.

Председатель комиссии Д.Н. Сапунов

Члены комиссии П.И. Радченко

А.Ю. Лазебный

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.