ФЕДЕРАЛЬНАЯ

АНТИМОНОПОЛЬНАЯ
СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ

Федеральной антимонопольной

службы по

Кабардино-Балкарской

Республике

ул. Тарчокова, 18, г. Нальчик, 360030

тел.(8662) 40-95-83,
факс (8662) 40-92-82

e-mail: to07@fas.gov.ru

www.kbr.fas.gov.ru

_____ № _____

На № _____ от _____

Заявителю:

МКУ «Управление финансами местной администрации Прохладненского муниципального района КБР»

361045, КБР, г. Прохладный,

ул. Ленина, д. 115

uprawleniemsizr2013@yandex.ru

РЕШЕНИЕ

по делу №007/01/18.1-482/2019 о нарушении порядка

организации и проведения торгов

27 сентября 2019 года г. Нальчик

Комиссия Кабардино-Балкарского Управления Федеральной антимонопольной службы по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Председателя комиссии:

заместителя руководителя Управления;

Членов комиссии:

ведущего специалиста-эксперта Управления;

ведущего специалиста-эксперта Управления;

при участии:

представителя ООО «Авангард», представителя ООО «Агропромсоюз Прималкинский»;

представителей организатора торгов,

рассмотрев жалобу ООО «Авангард» на действия МКУ «Управление финансами местной администрации Прохладненского муниципального района КБР»,

УСТАНОВИЛА

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике (далее – Управление) в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) поступила жалоба ООО «Авангард» (далее – Заявитель) на действия МКУ «Управление финансами местной администрации Прохладненского муниципального района КБР» (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона по продаже права аренды земельного участка, расположенного по адресу: КБР, Прохладненский район, в границах сельского поселения Красносельское, с кадастровым номером 07:04:0000000:1945, общей площадью 32092409 кв.м., по извещению №050919/31126310/01, лот №5 (далее – Жалоба).

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) Управление уведомлением от 12.09.2019 г. №06/3632 приостановило торги до рассмотрения жалобы по существу. Заседание Комиссии состоялось 18 сентября 2019 года. После однократного продления срока принятия решения по жалобе заседание Комиссии состоялось 27 сентября 2019 года.

Заявитель обжалует действия Организатора торгов, выразившиеся, по его доводам, в выставлении на аукцион земельного участка, который предоставлен на праве аренды ООО «Авангард» (заявителю).

Исследовав имеющиеся в материалах дела сведения и документы, а также доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия Управления установила следующее.

На основании Постановления местной администрации Прохладненского муниципального района КБР от 03 сентября 2019 года №480 был объявлен аукцион по продаже права аренды на земельные участке по одиннадцати лотам. Извещение №050919/31126310/01 (далее – Извещение) размещено 05 сентября 2019 года на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов http://torgi.gov.ru (далее – Официальный сайт).

Согласно Извещению дата начала подачи заявок – 05.09.2019 г., дата окончания подачи заявок – 07.10.2019 г., дата проведения аукциона – 10.10.2019 г.

Проверяя доводы жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

Проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности регламентируется Земельным кодексом РФ.

Частью 1 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 данной статьи (договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления, в том числе земельного участка 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 в соответствии со статьей 39.18 указанного Кодекса.

В соответствии с частью 21 статьи 39.11 Земельного кодекса 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, 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.

Перечень случаев, при которых земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, установлен частью 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

В силу пункта 8 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды.

Как заявлял представитель ООО «Авангард», между организатором торгов и ООО «Авангард» заключен договор аренды земельного участка №173 с кадастровым номером 07:04:0000000:1945 на основании проведенных ранее торгов по извещению №131218/31126310/01. Дополнительно заявителем представлен подписанный договор аренды №173 без акта приема-передачи; опись документов, принятых филиалом ГБУ «Многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг КБР» в г.о. Нальчик для регистрации договора аренды (далее – Опись).

Как следует из описи, для регистрации представлен договор аренды №173 от 20.06.2019 г.

В ходе рассмотрения жалобы Комиссией установлено, что Постановлением местной администрации Прохладненского муниципального района КБР от 11 декабря 2018 года №675 «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Прохладненского муниципального района КБР» объявлен аукцион договора аренды земельного участка с кадастровым номером 07:04:0000000:1945, общей площадью 32 092 409 кв.м., с видом разрешенного использования: сельскохозяйственное использование, расположенного по адресу: КБР, Прохладненский район, в границах земель муниципального образования с.п. Красносельское (извещение на сайте www.torgi.gov.ru №131218/31126310/01).

Дата начала приема заявок - 13.12.2018 г. Дата окончания приема заявок - 14.01.2019 г. Дата проведения аукциона - 17.01.2019 г.

Согласно Протоколу №1 рассмотрения заявок на участие в аукционе №131218/31126310/01 от 16 января 2019 года ООО «Авангард» было допущено на участие в аукционе.

В соответствии с Протоколом №2 о результатах открытого аукциона от 17 января 2019 года ООО «Авангард» было признано победителем аукциона по лоту №1, как предложивший наиболее высокую арендную плату за земельный участок: 57 862 615 рублей 23 копейки.

Согласно части 20 статьи 39.12 «Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 №136-ФЗ (далее – Земельный кодекс РФ) уполномоченный орган направляет победителю аукциона три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона.

Так, Организатор торгов направил три проекта договора Победителю торгов 25 января 2019 года, что подтверждается почтовым отправление №36104506709506. Победитель торгов получил почтовое отправление 12 февраля 2019 года, о чем свидетельствует Уведомление о вручении.

Однако, Победитель торгов не представил в уполномоченный орган указанные договоры в срок, установленный частью 30 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ.

Согласно статье 440 Гражданского кодекса РФ, когда в оферте определен срок для акцепта, договор считается заключенным, если акцепт получен лицом, направившим оферту, в пределах указанного в ней срока.

В случае, если победитель аукциона или иное лицо, с которым договор купли-продажи или договор аренды земельного участка заключается в соответствии с частью 13, 14 или 20 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, в течение тридцати дней со дня направления им уполномоченным органом проекта указанного договора, а в случае, предусмотренном частью 24 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, также проекта договора о комплексном освоении территории не подписали и не представили в уполномоченный орган указанные договоры, уполномоченный орган

в течение пяти рабочих дней со дня истечения этого срока направляет сведения, предусмотренные пунктами 1 - 3 части 29 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, в антимонопольный орган для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона.

Факт уклонения участника от заключения договора зафиксирован Протоколом №5 об уклонении победителя аукциона от заключения договора аренды земельного участка от 27 февраля 2019 года.

Организатор торгов в соответствии с частью 30 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ направил обращение в Управление о включении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений об ООО «Авангард».

По результатам рассмотрения обращения Комиссией по рассмотрению обращений о включении сведений в реестр недобросовестных участников аукциона было принято решение о включении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений об ООО «Авангард» (Решение Управления №06Р/01-19 от 29.03.2019 г.; Приказ Управления №133 от 05.04.2019 г.).

Таким образом, действия ООО «Авангард» по подписанию договора аренды №173 правового значения не имеют, поскольку срок для принятия акцепта оферты истек, также ООО «Авангард» не представлено доказательств представления в уполномоченный орган указанные договоры в тридцатидневный срок, в связи с чем было включено в недобросовестных участников аукциона. Как заявлял представитель Организатора торгов, о подписании договора аренды №173 им стало известно в ходе рассмотрения настоящей жалобы.

В ходе рассмотрения жалобы представителем ООО «Агропромсоюз Прималкинский» было заявлено, что земельный участок с кадастровым номером 07:04:0000000:1945 имеет обременение в виде договора аренды, заключенного между ООО «Агропромсоюз Прималкинский» и местной администрацией Прохладненского района (договор №14 от 28.09.2016 г). Предметом данного договора аренды является земельный участок с кадастровым номером 07:04:3600000:422. Земельный участок с кадастровым номером 07:04:0000000:1945 был образован путем объединения земельных участков, в числе которых земельный участок с кадастровым номером 07:04:3600000:422. Как было установлено Комиссией и дополнительно исследовано при вынесении решения о включении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений об ООО «Авангард», земельный участок с кадастровым номером 07:04:0000000:1945 является вновь образованным, сведения о нем внесены в Единый государственный реестр недвижимости 21.11.2018 г. На данной территории существовали земельные участки с кадастровыми номерами 07:04:4500000:350, 07:04:4500000:349, 07:04:3800000:79, 07:04:3600000:422, 07:04:4000000:92 и 07:04:4000000:93, на основании решения Арбитражного суда КБР №А20-1487/2015 данные земельные участки были изъяты у ООО «Агропромсоюз Прималкинский» и возвращены в распоряжение Прохладненского муниципального района КБР (Акт изъятия от 14.04.2018 г.).

На основании вышеизложенного Комиссия приходит к выводу об отсутствии у земельного участка, являющегося предметом аукциона по извещению №№050919/31126310/01 (лот №5) обременений.

Руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О

защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по КБР по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Авангард» на действия МКУ «Управление финансами местной администрации Прохладненского муниципального района КБР» при проведении аукциона по продаже права аренды земельного участка, расположенного по адресу: КБР, Прохладненский район, в границах сельского поселения Красносельское, с кадастровым номером 07:04:0000000:1945, общей площадью 32092409 кв.м., по извещению №050919/31126310/01 (лот №5), необоснованной.

2. Отменить приостановление торгов, введенное уведомлением Управления от 12.09.2019 г. №06/3632.

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

Председатель Комиссии

Члены Комиссии