

РЕШЕНИЕ

ДЕЛО №

14441/04-2017

г. Ульяновск

Резолютивная часть решения оглашена "24" октября 2017 г.

В полном объеме решение изготовлено "27" октября 2017 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ульяновской области по рассмотрению жалоб по ст. 18. 1 Закона «О защите конкуренции» в составе:

- председатель
- зам. руководителя управления К.Ю.Попов,
- члены
- начальник отдела М.С. Степанова;
 - ведущий специалист-эксперт Г.И.Меннибаева;

рассмотрев дело №14441 /04-2017 по жалобе Управления Федеральной службы исполнения наказаний по Ульяновской области Федеральное казенное учреждение колония –поселение №5 (далее ФКУ КП-5 УФСИН России по Ульяновской области) и действия организатора торгов – Администрация МО «Тиинское сельское поселение Мелекесского района Ульяновской области при проведении аукциона на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования «Тиинское сельское поселение» Мелекесского района Ульяновской области (извещение №130917/0547057/01) по статье 18.1 Федеральное закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции " (далее – Закон «О защите конкуренции»),

в присутствии на заседании

- от ФКУ КП-5 УФСИН России по Ульяновской области – Бдов. от 18.10.2017, А., дов. от 23.10.2017 №23 (после перерыва);
- от Администрации МО «Тиинское сельское поселение» Мелекесского района Ульяновской

УСТАНОВИЛА:

16 октября 2017 года в Ульяновское УФАС России поступила жалоба от Управления Федеральной службы исполнения наказаний по Ульяновской области Федеральное казенное учреждение колония –поселение №5 (далее ФКУ КП-5 УФСИН России Ульяновской области) на действия организатора торгов – Администрация М «Тиинское сельское поселение» Мелекесского района Ульяновской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка находящегося в собственности муниципального образования «Тиинское сельское поселение» Мелекесского района Ульяновской области (извещение №130917/0547057/01).

На заседаниях комиссии заявитель полностью поддержал доводы жалобы, пояснив следующее.

11.09.2017 г. опубликовано Постановление Администрации поселения муниципального образования «Тиинское сельское поселение» Мелекесского района Ульяновской области № 32 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения». Организатор аукциона: Администрация поселения муниципального образования «Тиинское сельское поселение» Мелекесского района Ульяновской области. Извещение о проведении торгов №130917/0547057/01.

По мнению заявителя, организатором аукциона допущены следующие нарушения.

- 1) В нарушение ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации в Постановлении о проведении аукциона отсутствует срок предоставления земельного участка.
- 2) В соответствии с п. 18 ст.39.11 Земельного кодекса РФ Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок и участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона ("шаг аукциона"). "Шаг аукциона" устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона. Шаг аукциона установленный в данном аукционе превышает 3%.
- 3) В соответствии с п.4. ст.39.11 Земельного кодекса РФ земельный участок находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возведение объектов строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства. В извещении отсутствуют технические условия подключения объекта к инженерным сетям. Земельный участок сельскохозяйственного производства предусматривает возможность строительства

объекта недвижимости.

4) В соответствии с п. 20 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ Организатор аукцион обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Постановлении о проведении аукциона указана газета «Муниципальный Вестн Заволжья», при этом опубликовано извещение должно быть дополнительно в газете «Мелекесские Вести».

5) П.3.4 договора аренды земельного участка несет существенные изменения условия проведения аукциона, что не соответствует Земельному кодексу РФ.

6) Согласно извещению прием заявок прекращается 16.10.2017, а аукцион объявлен 25.10.2017, что противоречит Земельному кодексу РФ.

Таким образом, по мнению заявителя, аукционная документация содержит ряд существенных нарушений законодательства, что не только ограничивает участие в данном аукционе заинтересованных лиц, но и создает неопределенности в правовом регулировании правоотношений между арендатором и арендодателем по результатам данного аукциона, а также может привести к отмене результатов аукциона в судебном порядке.

На заседании комиссии Представитель Администрации нарушение не признал, пояснил следующее.

Статья 39.11 ЗК РФ не предусматривает, что информация о сроках предоставления земельного участка должна быть указана в Постановлении о проведении аукциона.

Представитель Администрации также не согласился с доводом заявителя о том, что шаг аукциона превышает 3%, на основании следующего.

По мнению организатора аукциона, Законодательством РФ не установлен запрет на округление сумм при расчете «шага аукциона» поэтому организатор аукциона воспользовался «правилом округления»:

-по лоту №1 начальный размер годовой арендной платы установлен в сумме 43 6 рублей, 3% от этой суммы составляет 1 308,81- «шаг аукциона» -1 309 рублей;

-по лоту №2 начальный размер годовой арендной платы установлен в сумме 9 6 рублей, 3% от этой суммы составляет 289,71- «шаг аукциона»-290 рублей.

Представитель Администрации не согласился с доводом заявителя о том, что нарушение п.4 ст.39.11 ЗК РФ в извещении отсутствуют технические условия подключения объекта к инженерным сетям на основании следующего.

В соответствии с правилами землепользования и застройки МО «Тиинское сельское поселение» Мелекесского района Ульяновской области, утвержденных решением Совета депутатов МО «Тиинское сельское поселение» от 29.11.2012 №14/43 (с изменениями и дополнениями) земельные участки, являющиеся объектами аукциона, расположены в Зоне Сху- Зоне сельскохозяйственного использования, которая выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении

нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости. Зона предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом.

В соответствии с Уставом МО «Тиинское сельское поселение» официальными источниками опубликования муниципальных правовых актов поселения являются периодические печатные издания: «Мелекесские вести», «Муниципальный вестник Заволжья». Информация о проведении аукциона размещена в газете «Муниципальный вестник Заволжья». Следовательно, представитель Администрации считает, что организатором аукциона не нарушен п.20 ст.39.11 ЗК РФ.

Представитель Администрации не согласился с доводом заявителя о том, что п.4 договора аренды не соответствует Земельному кодексу РФ. В соответствии с п.3 ст.6 ГК РФ размер арендной платы, если иное не предусмотрено договором, может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год.

Представитель Администрации считает, что заявитель неверно истолковал норму п.4 ст.39.12 ЗК РФ. Согласно извещению, прием заявок прекращается 16.10.2017, аукцион назначен на 25.10.2017, следовательно, прием заявок на участие в аукционе прекращается за восемь дней до дня проведения аукциона, что не нарушает п.4 ст. 39.12 ЗК РФ.

Рассмотрев материалы дела, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, комиссия решила признать жалобу ФКУ КП-5 УФСИН России по Ульяновской области обоснованной.

Комиссия исходит из следующего.

1. Постановлением Администрации поселения МО «Тиинское сельское поселение» Мелекесского района Ульяновской области от 11.09.2017 №32 принято решение провести аукцион, открытого по составу участников и форме предложений о цене предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в собственности МО «Тиинское сельское поселение», для сельскохозяйственного производства:

ЛОТ № 1. Земельный участок с кадастровым номером 73:08:013001:78, категория земель — земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 963 061 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

ЛОТ № 2 Земельный участок с кадастровым номером 73:08:013001:77, категория земель — земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 213 176 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

Довод заявителя о том, что организатор аукциона в нарушение ст. 39.11 Земельного кодекса РФ в Постановлении о проведении аукциона №32 от 11.09.2017 не указал срок предоставления земельного участка, отклоняется по следующим основаниям.

Согласно ч.1 ст. 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности,

аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Таким образом, в статье 39.11 ЗК РФ нет прямого указания о том, что информация сроках предоставления земельного участка должна быть указана в Постановлении проведении аукциона, данная информация в соответствии с п.21 ст. 39.11 ЗК РФ указана в извещении и Документации об аукционе, которые размещены в сети интернет на официальном сайте www.torgi.gov.ru.

2. Довод заявителя о том, что организатор аукциона нарушил п.20 ст.39.11 ЗК РФ отклоняется по следующим основаниям.

Согласно п.19 ст. 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, определенное Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), не менее чем тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В соответствии с п. 20 ст. 39.11 ЗК РФ организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Извещение № 130917/0547057/01 о проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в собственности МО «Тиинское сельское поселение», для сельскохозяйственного производства размещено 13.09.2017 на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru, а также в газете «Муниципальный Вестник Заволжья».

Согласно п.1.8 решения Совета Депутатов МО «Тиинское сельское поселение» Мелекесского района Ульяновской области от 10.07.2015 №6/13 «О внесении изменений и дополнений в Устав муниципального образования «Тиинское сельское поселение» Мелекесского района Ульяновской области от 27.11.2008 №13/66 статью 43 дополнить частью 5 следующего содержания:

«5. Официальными источниками опубликования муниципальных правовых актов поселения являются периодические печатные издания «Мелекесские вести», «Муниципальный вестник Заволжья».

Согласно п.5 Постановления №32 от 11.09.2017 о проведении аукциона информация о проведении аукциона размещается на официальном сайте www.torgi.gov.ru, а также в печатном издании «Муниципальный вестник Заволжья».

3. Довод заявителя о том, что установленный организатором аукциона «шаг аукциона» превышает 3%, принимается.

Согласно п.18. ст. 39.11 ЗК РФ организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета

аукциона ("шаг аукциона"). "Шаг аукциона" устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

-по лоту №1 начальный размер годовой арендной платы установлен в сумме 43 627 рублей, 3% от этой суммы составляет 1 308,81- «шаг аукциона» -1 309 рублей;

-по лоту №2 начальный размер годовой арендной платы установлен в сумме 9 657 рублей, 3% от этой суммы составляет 289,71- «шаг аукциона»-290 рублей.

Следовательно, организатор аукциона неправоммерно посчитал «шаг аукциона», который не превышает 3% начальной цены предмета аукциона.

4. Довод заявителя о том, что организатором аукциона нарушена ч.21 п.4 ст. 39.11 ЗК РФ, отклоняется по следующим основаниям.

В соответствии с ч.21 п.4 ст. 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 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).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки МО «Тиинское сельское поселение» Мелекесского района Ульяновской области, утвержденными решением Совета депутатов МО «Тиинское сельское поселение» от 29.11.2012 №14/43 (с изменениями и дополнениями), земельные участки, являющиеся объектами аукциона, расположены в Зоне Сху- Зоны сельскохозяйственного использования, которая выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости. Зона предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом.

Возведение объектов капитального строительства для данной зоны предусматривается только в вспомогательных видах использования.

Данные земельные участки с кадастровыми №№ 73:08:013001:78, 73:08:013001:77 расположены в зоне Сху.

Следовательно, сведения 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, не должны указываться в извещении о проведении указанного аукциона №130917/0547057/01.

5. Довод заявителя о том, что п.3.4 договора аренды земельного участка несет существенные изменения условий проведения аукциона, принимается.

В соответствии с п.3.4 договора размер арендной платы может изменяться при изменении кадастровой стоимости земельного участка, при переводе земельного участка из одной категории в другую, при изменении вида разрешенного использования земельного участка, при внесении изменений в законодательство Российской Федерации и Ульяновской области, регулирующих порядок определения размера арендной платы за земельные участки, но не чаще одного раза в год.

Письмо о перерасчете арендной платы вместе с расчетом направляется Арендодателем с уведомлением о вручении Арендатору. Расчет составляет неотъемлемую часть настоящего Договора и является обязательным для Сторон с момента, указанного в письме.

Согласно п.16. ст.39.11 ЗК РФ по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется ежегодный размер арендной платы.

Согласно ч.8 ст. 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» при заключении и (или) исполнении указанных в частях 1 и 3 настоящей статьи договоров их цена может быть увеличена по соглашению сторон в порядке, установленном договором.

Таким образом, организатором аукциона нарушена ч.8 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

6. Довод заявителя о том, что организатором аукциона нарушен п.4 ст. 39.12 ЗК РФ принимается.

Согласно п.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.

Согласно извещению, прием заявок прекращается 16.10.2017, а аукцион объявлен 25.10.2017.

Следовательно, организатором аукциона нарушен п.4 ст. 39.12 ЗК РФ, что выразилось в сокращении сроков приема заявок на участие в аукционе и установления момента прекращения их приема ранее срока, предусмотренного законодательством.

Руководствуясь [статьей 18.1, 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49](#) Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ФКУ КП-5 УФСИН России по Ульяновской области обоснованной.
2. Администрации поселения МО «Тиинское сельское поселение» Мелекесского района Ульяновской области выдать предписание о внесении изменений в извещение и аукционную документацию.
3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Ульяновского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела по статье 7.32.4 КоАП РФ.

Председатель комиссии

К.Ю.Попов

Члены комиссии

М.С. Степанова

Г.И.Меннибаева

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

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

ПРЕДПИСАНИЕ № 23

г. Ульяновск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ульяновской области по рассмотрению жалоб по ст. 18. 1 Закона «О защите конкуренции» в составе:

- | | |
|--------------|--|
| председатель | • заместитель руководителя управления К.Ю.Попов, |
| члены | • начальник отдела М.С. Степанова, |
| | • ведущий специалист-эксперт Г.И.Меннибаева, |

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 27.10.2017 по делу № 14441/04-2017

в отношении Администрации МО «Тиинское сельское поселение» Мелекесского района Ульяновской области по статье 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Кому: Администрации поселения МО "Тиинское сельское поселение" Мелекесского района Ульяновской области

в срок до 24.10.2017:

-внести изменения в извещение №130917/0547057/01, а также в аукционную документацию аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования «Тиинское сельское

поселение» Мелекесского района Ульяновской области в соответствии с Земельным законодательством РФ, а именно:

1) в части установления шага аукциона, не превышающего 3% начальной цены предмета аукциона;

2) в части изменения условий об изменении арендной платы;

3) в части установления даты окончания приема заявок не ранее чем за 5 дней до дня проведения аукциона;

-продлить срок приема заявок на участие в аукционе;

О выполнении настоящего Предписания сообщить в течение 3 дней с момента выполнения.

К.Ю.Попов

Председатель комиссии

М.С. Степанова

Члены комиссии

Г.И.Меннибаева

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

Примечание: За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2 статьи 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.

