

Решение

по жалобе № 75-18.1/13

25 декабря 2013 г. г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалобы на неправомерные действия при организации и проведении торгов (далее – Комиссия), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135 – ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

Председателя Комиссии:	Сапрыкиной Н. В.	- заместителя руководителя Челябинского УФАС России;
Членов Комиссии:	Соболевской Т. М.	- начальника отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
	Самариной Н. А.	- специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев жалобу ООО «Агросоюз» (далее – Заявитель) на неправомерные действия Администрации Калиновского сельского поселения Чесменского района Челябинской области (далее – Администрация, организатор торгов) при организации и проведении торгов в форме Аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами:

- 74:24:0701001:9;

- 74:24:0704001:45;

- 74:24:0704002:60;

- 74:24:0704002:61 (далее – Аукцион, торги), в присутствии:

- исполняющего обязанности главы Калиновского сельского поселения;

- директора ООО «Агросоюз»,

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступила жалоба Заявителя на неправомерные действия Администрации при проведении Аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков.

Заявитель в своей жалобе указывает, что ООО «Агросоюз» 11 марта 2013 года в

Администрацию были поданы заявления о предоставлении в аренду земельных участков сельскохозяйственного назначения (вх. Администрации № 34, 35, 36, 37, 38, 39), а также заявления о продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения (вх. Администрации № 40, 41, 42, 43, 44, 45). Администрацией на данные заявления ответов в адрес ООО «Агросоюз» направлено не было. 30.10.2013 Администрацией было опубликовано извещение о проведении торгов, в связи с чем, по мнению Заявителя, организатором конкурса нарушены его права и законные интересы.

В своей жалобе Заявитель просит проверить действия организатора торгов по организации и проведению Аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков на предмет соответствия действующему законодательству и при установлении нарушений признать недействительными результаты торгов.

Администрацией представлены следующие письменные пояснения от 23.12.2013 г. № 196 (вх. № 3577 от 24.12.2013).

При подготовке и проведении Аукциона Администрация руководствовалась Земельным Кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ), Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон об обороте земель), Правилами организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» (далее – Правила).

06 марта 2013 года Администрацией в газете «Степные зори» опубликовано извещение о наличии земельных участков для предоставления в аренду для сельскохозяйственного производства.

11 марта 2013 года в адрес Администрации поступили заявления ООО «Агросоюз» о предоставлении в аренду земельных участков, а также заявления о продаже данных участков.

Администрацией пояснено, что ООО «Агросоюз» был дан ответ о невозможности заключения договоров аренды на земельные участки в устном порядке.

Администрацией принято решение об отказе в предоставлении в аренду земельных участков, информация о предоставлении которых была опубликована 06 марта 2013 года, ввиду чего Администрацией 16 марта 2013 года в газете «Степные зори» было опубликовано информационное сообщение о том, что извещение от 06 марта 2013 года о передаче в аренду земельных участков считать недействительным.

30.10.2013 опубликовано извещение о проведении Аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков в газете «Степные зори», на официальном сайте Администрации <http://kln.chesmamr74.ru>, а также на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru. Ненаправление ответа заявителю, по мнению Администрации, не является

основанием для непроведения торгов на право заключения договоров аренды земельных участков.

В связи с чем Администрация считает, что действия организатора торгов не нарушают какие-либо права и законные интересы Заявителя.

Изучив представленные материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

Порядок проведения торгов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности регулируется Правилами.

30.10.2013 Администрацией на официальном сайте в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru размещено извещение № **301013/3210756/01** о проведении Аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков по лотам №№ 1, 2, 3, 4.

В извещении указана дата окончания срока подачи заявок на участие в Аукционе – **28.11.2013**.

Рассмотрение заявок на участие в Аукционе – **29.11.2013**.

Подведение итогов Аукциона – **03.12.2013**.

Из материалов дела следует, что **06 марта 2013 года** Администрацией в газете «Степные зори» размещено извещение о предоставлении шести земельных участков в аренду для сельскохозяйственного производства (кадастровые номера: 74:24:0701001:9, 74:24:0701001:10, 74:24:0704002:61, 74:24:0704002:60, 74:24:0705001:28, 74:24:0704001:45).

16 марта 2013 года в газете «Степные зори» размещено информационное сообщение о том, что извещение о предоставлении земельных участков в аренду от 06.03.2013 считать недействительным.

21 августа 2013 года Администрацией было принято решение о предоставлении в аренду четырёх земельных участков (кадастровые номера: 74:24:0701001:9, 74:24:0704001:45, 74:24:0704002:60, 74:24:0704002:61) путем проведения торгов.

Правила определяют, что предметом торгов может быть, в том числе право на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Таким образом, собственник земельных участков вправе принять решение о проведении Аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков.

В связи с этим, довод Заявителя о том, что при оставлении его заявлений без ответов и дальнейшем объявлении торгов на право заключения договора аренды земельных участков Администрацией нарушены его права и законные интересы не может быть принят во внимание, поскольку ЗК РФ и Правила предусматривают возможность распоряжения собственником земельными участками, в том числе по

предоставлению их в аренду по результатам торгов. Ненаправление ответа Заявителю на обращения о предоставлении в аренду земельных участков, а также на обращения о продаже земельных участков не препятствует организатору объявить Аукцион на право заключения договоров аренды земельных участков.

В соответствии с пунктом 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

В соответствии с пунктом 8 Правил извещение о проведении торгов должно содержать сведения, в том числе форму заявки об участии в торгах, а также перечень документов, представляемых претендентами для участия в торгах (подпункт ж), сведения о дате, времени и порядке осмотра земельного участка на местности (подпункт м), проект договора аренды земельного участка (подпункт н).

1. В извещении о проведении торгов, размещенном на сайте www.torgi.gov.ru, а также опубликованном в газете «Степные зори», указано, что ознакомиться с формой заявки, проектом договора аренды и получить дополнительную информацию о земельных участках можно по адресу: Челябинская область, Чесменский район, п. Калиновский, ул. Советская, д. 12, каб. 1 или на официальном сайте Калиновского сельского поселения <http://kln.chesmamr74.ru>.

Официальный сайт Российской Федерации в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru отсутствует проект договора аренды земельных участков и форма заявки на участие в торгах отсутствует (акт проверки сайта от 20.12.2013).

1.1. На официальном сайте Калиновского сельского поселения <http://kln.chesmamr74.ru> на главной странице в разделе Новости размещено Извещение № 1 о проведении Аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков от 30.10.2013, однако извещение также не содержит сведений о дате, времени и порядке осмотра земельного участка, а также проект договора аренды и форму заявки об участии в торгах (акт проверки сайта от 20.12.2013).

На заседании Комиссии представителем Администрации указано, что проект договора, а также форма заявки на участие в Аукционе размещены на официальном сайте Калиновского сельского поселения в разделе Законодательство в разделе Формы Документов.

Однако указанный довод Администрации не может быть принят во внимание, поскольку проект договора аренды и форма заявки на участие в торгах являются сведениями, обязательными для указания в извещении о проведении торгов, и размещение их на сайте сельского поселения в ином разделе не исключает обязанности их публикации в печатном средстве массовой информации (далее – СМИ), в том числе с целью недопущения внесения в них изменений посредством использования возможностей электронного СМИ, сайта. Кроме того, при

размещении извещения на официальном сайте Калиновского сельского поселения указанные документы должны содержаться непосредственно в тексте извещения, а не в иных разделах сайта, что следует из содержания Правил.

2. Пунктом 10 Правил устанавливается перечень документов, представляемых претендентом в составе заявки на участие в торгах:

- заявка по форме, утверждаемой организатором торгов;
- платежный документ с отметкой банка плательщика об исполнении для подтверждения перечисления претендентов установленного в извещении о проведении торгов задатка в счет обеспечения оплаты приобретаемых на торгах права на заключение договоров аренды земельных участков;
- иные документы в соответствии с перечнем, опубликованным в извещении о проведении торгов;
- юридическое лицо дополнительно прилагает к заявке на участие в торгах нотариально заверенные копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации, а также выписку из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки (при необходимости).

Извещение о проведении торгов в перечне документов, подаваемых претендентами для участия в Аукционе указывает такие документы, как:

- заявка по установленной форме, с указанием реквизитов счета для возврата задатка, в письменном виде и принимается одновременно с полным комплектом документов, требуемых для участия в Аукционе;
- копии документов, удостоверяющих личность – для физических лиц;
- документы, подтверждающие внесение задатка.

Пунктом 10 Правил определено, что юридическое лицо дополнительно прилагает к заявке на участие в торгах нотариально заверенные копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации юридического лица.

На участие в Аукционе подано две заявки на участие в торгах:

- сельскохозяйственный производственный кооператив «Беловский» (далее – СХПК «Беловский»);
- общество с ограниченной ответственностью «Климовское» (далее – ООО «Климовское»).

Из материалов дела следует, что оба участника в составе заявки представили копии учредительных документов, которые не были заверены нотариально.

Администрацией указано, что при регистрации заявок на участие участниками были предоставлены оригиналы учредительных документов для сверки копий.

Однако указанный довод не может быть принят во внимание, поскольку непредставление в составе заявки на участие нотариально заверенной копии учредительных документов является нарушением положений пункта 10 Правил.

В извещении о проведении торгов в перечне документов, предоставляемых в составе заявки на участие в торгах, отсутствует требование о предоставлении нотариально заверенных копий учредительных документов для юридических лиц, что не соответствует пункту 10 Правил.

3. Извещение, размещенное на сайте www.torgi.gov.ru, содержит указание на то, что дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности проводится с момента публикации извещения о проведении торгов по указанному местоположению земельного участка в любое время самостоятельно. Установление в извещении о проведении торгов таких сведений является нарушением подпункта м) пункта 8 Правил, устанавливающего обязанность организатора торгов указывать дату, время и порядок осмотра земельного участка.

Таким образом, Администрацией при организации торгов нарушены подпункты ж), м), н) пункта 8 Правил.

4. Пунктом 14 Правил установлено, что в день определения участников торгов, установленный в извещении о проведении торгов, организатор торгов рассматривает заявки и документы претендентов, устанавливает факт поступления от претендентов задатков на основании выписки (выписок) с соответствующего счета (счетов). По результатам рассмотрения документов организатор торгов принимает решение о признании претендентов участниками торгов или об отказе в допуске претендентов к участию в торгах, которое оформляется протоколом. В протоколе приводится перечень принятых заявок с указанием наименований претендентов, перечень отозванных заявок, наименования претендентов, признанных участниками торгов, а также наименования претендентов, которым было отказано в допуске к участию в торгах, с указанием оснований отказа.

29.11.2013 организатором торгов составлен протокол № 1 приема заявок на участие в открытом Аукционе по извещению № 1 от 30.10.2013. При этом в протоколе отсутствует перечень принятых заявок с указанием наименований претендентов, а также наименования претендентов, признанных участниками торгов, что не соответствует пункту 14 Правил.

5. Пунктом 23 Правил определен порядок проведения торгов.

Подпункт д) пункта 23 Правил определяет, что при отсутствии участников Аукциона, готовых заключить договор в соответствии с названной аукционистом ценой или размером арендной платы, аукционист повторяет эту цену или размер арендной платы **три раза**.

Администрацией в материалы дела представлена аудиозапись проведения Аукциона от 03.12.2013.

В соответствии с указанной аудиозаписью аукционистом по лоту № 1 последнее предложение о цене не объявлено троекратно.

Таким образом, Администрацией при проведении Аукциона был нарушен пункт 23 Правил.

При рассмотрении жалобы Комиссией установлено, что проведение торгов после

направления уведомления Челябинского УФАС России приостановлено, договор по итогам проведения Аукциона не заключен, в связи с чем Комиссия считает возможным выдать предписание об устранении нарушений порядка проведения Аукциона путем принятия решения об аннулировании Аукциона.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Агросоюз» обоснованной.
2. Признать действия Администрации Калиновского сельского поселения Чесменского муниципального района Челябинской области по неуказанию в извещении о проведении Аукциона открытого по форме на право заключения договора аренды земельных участков из земель населенных пунктов, предназначенного для иных видов использования, характерных для населенных пунктов, находящихся в муниципальной собственности, обязательных для указания сведений, нарушением подпунктов ж), м), н) пункта 8 Правил пункта 10 Правил.
3. Признать действия Администрации Калиновского сельского поселения Чесменского муниципального района Челябинской области по неуказанию в протоколе приема заявок на участие в Аукционе обязательных сведений, нарушением пункта 14 Правил.
4. Признать действия Администрации Калиновского сельского поселения Чесменского муниципального района Челябинской области по необъявлению троекратно последнего предложения цены договора аренды по лоту № 1 нарушением пункта 23 Правил.
5. Выдать в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Администрации Калиновского сельского поселения Чесменского муниципального района Челябинской области предписание об устранении нарушений порядка проведения Аукциона путем принятия решения об аннулировании Аукциона.

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

Председатель Комиссии

Н. В. Сапрыкина

Члены Комиссии:

Т. М. Соболевская

Н.А. Самарина

Самарина Н. А.

(351) 265-93-79

30.12.2013