

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 05-07-18.1/18

«23» апреля 2018 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение порядка проведения 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	<...>	- заместителя руководителя
Комиссии:		Челябинского УФАС России;
Членов	<...>	главного специалиста-эксперта отдела
Комиссии:		- контроля торгов и органов власти
		Челябинского УФАС России;
	<...>	специалиста-эксперта отдела
		- контроля торгов и органов власти
		Челябинского УФАС России,

рассмотрев жалобу физического лица (далее – Заявитель) на неправомерные действия МКУ «Комитет землеустройства и земельных отношений» Уйского муниципального района (далее – Комитет, организатор торгов),

У С Т А Н О В И Л

В Челябинское УФАС России поступила жалоба Заявителя на неправомерные действия Комитета при организации и проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды сроком на 5 лет, земельного участка общей площадью 597 237 кв. м, кадастровый номер <...> :22:0302003:25, расположенного примерно в 2000 м по направлению на северо-запад от ориентира село, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Челябинская область, Уйский район, с. Уйское, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения (далее – Земельный участок), извещение № 220218/22965881/01 (далее – Аукцион, торги).

В качестве доводов Заявитель указал, что на основании протокола о подведении итогов Аукциона является победителем торгов.

Однако в адрес Заявителя поступило обращение главы крестьянско-(фермерского) хозяйства <...>, из которого следует, что в границах земельного участка, являющегося предметом Аукциона, существует другой земельный участок площадью 288 860 кв. м, который подлежит образованию и передаче в собственность КФК <...> на основании вступившего в законную силу решения Арбитражного суда Челябинской области по делу № А76-25844/2016.

Тем самым, организатором торгов не указаны сведения о существовании прав третьих лиц в отношении Земельного участка.

Кроме того, на заседании Комиссии Заявителем указано о том, что уполномоченным органом нарушен порядок проведения торгов, предусмотренный подпунктом 3 пункта 4 статьи 39.11 ЗК РФ, поскольку им не принято решение о приостановлении рассмотрения поданных позднее заявлений об утверждении схемы расположения земельного участка.

Также, на заседании Комиссии Заявителем отмечено, что в отношении земельного участка, общей площадью 288 860 кв. м Администрацией Уйского муниципального района принято решение о предварительном согласовании его предоставления, а также опубликовано извещение о предоставлении в собственность.

Однако, согласно подпункту 16 пункта 8, пункта 24 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка принято решение о предварительном

согласовании его предоставления.

Комитетом представлены документы (вх. № 5174 от 17.04.2018) и на заседании Комиссии указано следующее.

30.10.2017 из Администрации Уйского муниципального района в Комитет поступило обращение главы крестьянского фермерского хозяйства <...> о совершении действий во исполнение решения Арбитражного суда Челябинской области по делу № 476-25844/2016, а именно: об опубликовании извещения в срок не позднее 05.11.2017 на земельный участок примерной площадью 288 860 кв. м, расположенного ориентировочно в 2500 м по направлению на северо-запад от ориентира с. Уйское с определенным текстом извещения, указанным в названном обращении.

На момент поступления обращения главы КФХ <...> в Комитете на рассмотрении находились три заявления гражданина и юридических лиц о рассмотрении и утверждении материалов предварительного согласования и схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территорий на разные по площади земельные участки, в границах которых расположен испрашиваемый земельный участок <...>.

Так как по испрашиваемому заявителем земельному участку не проведены кадастровые и землеустроительные работы (земельный участок не отмежеван, не установлены границы земельного участка, не определена его кадастровая стоимость и земельный участок не стоял на кадастровом учете), Комитету до аукциона необходимо было заключить договор на производство кадастровых работ, оплатить их, получить схему расположения земельного участка на кадастровый план территорий и получить кадастровый паспорт.

Комитету подготовлен кадастровый паспорт от 13.02.2017 с кадастровым номером №74:22:0302003:25 на земельный участок площадью 597 237 кв. м. (в площадь которого входил испрашиваемый <...> земельный участок), расположенный примерно в 2000 м. по направлению на северо-запад от ориентира с. Уйское Уйского района Челябинской области.

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

Порядок организации и проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регулируется статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ.

Постановлением Администрации от 20.02.2018 № 132 принято решение о проведении Аукциона.

На официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – www.torgi.gov.ru, 22 февраля 2018 года опубликовано извещение о проведении торгов (извещение № 220218/22965881/01).

23 февраля 2018 года извещение о проведении Аукциона опубликовано в газете «Колос» № 7 (9662).

В соответствии с извещением о проведении торгов, дата начала приема заявок на участие в торгах – 26.02.2018, дата окончания приема заявок на участие в торгах – 27.03.2018, дата проведения Аукциона 02.04.2018.

Решением Арбитражного суда Челябинской области от 14.09.2017 по делу № А76-25844/2016 признано недействительным решение администрации Уйского сельского поселения Уйского муниципального района от 28.09.2016 № 682 об отказе главе крестьянского (фермерского) хозяйства <...> в предоставлении в собственность земельного участка примерной площадью 288 600 кв. м, расположенного ориентировочно в 2500 м по направлению на северо-запад от ориентира с. Уйское, а также возложена обязанность на администрацию Уйского муниципального района устранить допущенное нарушение прав и законных интересов заявителя посредством совершения действий, предусмотренных статьей 39.14 ЗК РФ, с учетом особенностей, предусмотренных статьей 39.18 ЗК РФ.

Как следует из Решения Арбитражного суда Челябинской области от 14.09.2017 по делу № А76-25844/2016 глава крестьянского (фермерского) хозяйства <...>, реализуя право, предусмотренное статьями 39.14, 39.18 ЗК РФ, обратилась в Администрацию Уйского муниципального района с заявлением о предоставлении в собственность за плату земельного участка, расположенного ориентировочно в 2500 м на северо-запад от северной границы с. Уйское, площадью 288 600 кв. м.

В ответ на данное обращение Администрация Уйского муниципального района отказала главе КФХ <...> в его удовлетворении, выразив готовность предоставить другой земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.

Постановлением Уйского РОСП УФССП России по Челябинской области от 05.12.2017 возбуждено исполнительное производство в отношении Администрации Уйского муниципального района об обязанности устранить допущенное нарушение прав и законных интересов заявителя посредством совершения действий, предусмотренных статьей 39.14 ЗК РФ, с учетом особенностей, предусмотренных статьей 39.18 ЗК РФ.

В Арбитражном суде Челябинской области рассматривается дело № А76-25844/2016 по заявлению судебного пристава-исполнителя Уйского РОСП УФССП России по Челябинской области о приостановлении исполнительного производства № 2384/18/74067-ИП от 05.12.2017 в связи с невозможностью или затруднительностью поворота исполнения судебных актов. В настоящее время указанное решение Арбитражного суда Челябинской области по делу № А76-25844/2016 не принято.

Из представленных пояснений представителя Комитета на заседании Комиссии следует, что решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка, общей площадью 288 600 кв. м, расположенного в 2 500 м на северо-запад от северной границы села Уйское не принято, схема расположения данного земельного участка не утверждена.

Заявителем в жалобе указывается на неправомерность действий Комитета при организации аукциона. Однако фактически им оспариваются действия по принятию Администрацией Уйского муниципального района решения о проведении аукциона, поскольку согласно доводам дополнений к жалобе при подготовке к проведению аукциона Администрацией не учтены положения Земельного кодекса РФ и решение Арбитражного суда Челябинской области.

Вместе с тем, в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона 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 № 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.

Решение о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, общей площадью 597 237 кв. м (в площадь которого входит испрашиваемый <...> земельный участок, являющийся предметом рассмотрения спора по делу А76-25844/2016), кадастровый номер <...> :22:0302003:25 принято Постановлением Администрации Уйского муниципального района от 20.02.2018 № 132.

Согласно Постановлению Администрации Уйского муниципального района от 20.02.2018 № 132, извещению о проведении Аукциона организатором торгов является Комитет.

Таким образом, организатором торгов является Комитет, который не принимал решение о проведении аукциона.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости земельный участок, являющийся предметом Аукциона, поставлен на кадастровый учет 13.02.2018.

При этом, обременения, права третьих лиц, ограничения прав на Земельный участок, являющийся предметом торгов, отсутствуют.

С учетом изложенного, доводы Заявителя о нарушении Комитетом порядка организации Аукциона, выразившегося в принятии решения о проведении Аукциона на земельный участок, в границах которого расположен земельный участок, являющийся предметом рассмотрения Арбитражного суда Челябинской области делу А76-25844/2016, не могут быть признаны обоснованными.

Кроме того, вопросы неутверждения схемы расположения земельного участка, решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка, общей площадью 288 600 кв. м, расположенного в 2 500 м на северо-запад от северной границы села Уйское, в рамках исполнения решения суда не могут быть рассмотрены антимонопольным органом в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1. Закона о защите конкуренции в случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

1. Согласно подпункту 3 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона.

В опубликованном на официальном сайте торгов в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru и размещенном в газете «Колос» извещении о проведении Аукциона указано, что аукцион проводится 02.04.2018 в 14 часов 00 минут по адресу: Челябинская область, Уйский район, с. Уйское, ул. Дорожников, д. 24, каб. № 8.

Однако в нарушение подпункта 3 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение не содержит порядка проведения аукциона.

Кроме того, согласно опубликованному извещению о проведении Аукциона в газете «Колос» № 7 (9662) Аукцион проводится в порядке, установленном пунктом 23 раздела III Постановления Правительства РФ от 11.11.2002 № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договора аренды таких земельных участков».

Вместе с тем, Постановление Правительства РФ от 11.11.2002 № 808 утратило силу с 01.01.2015 в связи с изданием Постановления Правительства РФ от 22.10.2014 № 1090.

2. В соответствии с подпунктом 7 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе сведения 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.

Согласно подпункту 1 пункта 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок, в том числе *заявку на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме* с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка.

Вместе с тем, опубликованное на официальном сайте торгов в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru и размещенное в газете «Колос» извещение, в нарушение подпункта 7 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, не содержит сведений о форме заявки на участие в аукционе.

Кроме того, опубликованное на официальном сайте торгов в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru извещение не содержит сведений о порядке приема заявки на участие в Аукционе, что является нарушением подпункта 7 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

3. Пунктом 9 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что 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.

Вместе с тем, протокол рассмотрения заявок на участие в Аукционе № 1 от 27.03.2018 в нарушение пункта 9 статьи 39.12 ЗК РФ не содержит сведений о внесенных задатках, а также по состоянию на 28.03.2018 не размещен на официальном сайте торгов в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru.

4. В соответствии с пунктом 22 статьи 39.11 ЗК РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Из содержания названной нормы следует, что положения проекта договора должны соответствовать положениям извещения о проведении аукциона.

Проект договора аренды земельного участка является неотъемлемой частью документации по торгам, на условиях которого он заключается по результатам проведения аукциона.

Согласно части 1 статьи 435 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение. Извещение о проведении торгов является публичной офертой.

Договор заключается на условиях, указанных в извещении о проведении торгов и в проекте договора.

Вместе с тем, «Проектом договора аренды» предусмотрены, в том числе следующие условия, которые могут не соответствовать ЗК РФ и ГК РФ.

Условия договора, заключенного по результатам торгов в случае, когда его заключение допускается только путем проведения торгов, могут быть изменены сторонами, если это изменение не влияет на условия договора, имевшие существенное значение для определения цены на торгах, а также в иных случаях, установленных законом (пункт 8 статьи 448 ГК РФ).

Согласно пункту 16 статьи 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.

Пунктом 3.4 «проекта договора аренды» установлено, что исполнением обязательства по внесению дополнительной арендной платы является платежное поручение или квитанция. Расчет арендной платы определен в приложении к Договору, которое является неотъемлемой частью. Размер арендной платы изменяется ежегодно путем корректировки индекса инфляции на текущий финансовый год в соответствии с федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий год и не чаще одного раза в 3 года при изменении базовой ставки арендной платы. В этом случае исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании дополнительных соглашений к Договору.

Цена договора – ежегодный размер арендной платы является существенным условием договора (пункт 12 статьи 22 ЗК РФ).

Таким образом, из буквального толкования указанных положений «проекта договора» следует, что изменения могут касаться любых условий договора аренды земельного участка, в том числе имеющих существенное значение для определения цены на торгах.

Следовательно, действия Администрации по установлению в «проекте договора аренды» Земельного участка возможности пересмотра арендодателем размера арендной платы в одностороннем порядке могут повлиять на условия договора, имеющие существенное значение и не соответствуют пункту 8 статьи 448 ГК РФ, пункту 16 статьи 39.11 ЗК РФ.

Кроме того, действующее законодательство не содержит понятия «дополнительной арендной платы».

Пунктом 4.3.2 «проекта договора аренды» установлено, что арендатор имеет право после завершения строительства индивидуального жилого дома и сдачи его в эксплуатацию выкупить земельный участок в собственность.

Однако согласно извещению о проведении Аукциона Земельный участок предоставляется не в целях строительства ИЖС, а для сельскохозяйственного использования.

Согласно пункту 1 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 названной статьи.

Пунктом 4.3.3 «проекта договора аренды» предусмотрено, что арендатор имеет право по истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора, что не позволяет прийти к выводу о соответствии его пункту 1 статьи 39.6 ЗК РФ.

Кроме того, представленный Администрацией договор аренды Земельного участка, который направлен Заявителю для подписи не содержит указанного пункта, и не соответствует размещенному на официальном сайте торгов в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru проекту договора аренды.

Пунктом 8.1 «проекта договора аренды» предусмотрено, что срок действия договора субаренды не может превышать срок действия договора.

Вместе с тем, извещением о проведении Аукциона установлено, что передача прав третьи лицам не допускается.

Поскольку в действиях организатора торгов - Комитета содержатся нарушения действующего законодательства при организации и проведении Аукциона, согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия вправе выдать предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

Р Е Ш И Л А :

1. Признать жалобу физического лица необоснованной.
2. Признать нарушения подпунктов 3, 7 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, пункта 9 статьи 39.12 ЗК РФ в действиях Комитета при организации и проведении Аукциона.
3. Выдать организатору торгов в лице Комитета в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предписание об аннулировании торгов.
4. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административных правонарушений.

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

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии: <...>

<...>

<...>

(351) 265-93-79