

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

УПРАВЛЕНИЕ

Федеральной антимонопольной службы

по Пермскому краю

ул. Ленина, 64, г. Пермь, 614990

тел. (342) 235-12-00, факс (342) 235-10-67

e-mail: to59@fas.gov.ru

сайт: www.perm.fas.gov.ru

_____ № _____

На № _____ от _____

ООО «Русь»

614520, Пермский край, с. Култаево, ул.
Романа Кашина, 89

rus.perm@mail.ru

**Территориальное управление
Федерального агентства по
управлению государственным
имуществом в Пермском крае**

614045, г. Пермь, ул. Куйбышева, 6

tu59@rosim.ru

Комиссия по проведению торгов

**Территориального управления
Федерального агентства по
управлению государственным
имуществом в Пермском крае**

614045, г. Пермь, ул. Куйбышева, 6

tu59@rosim.ru

Дело № 059/10/18.1-761/2021

РЕШЕНИЕ

по жалобе ООО «Русь» (вх. № 011933)

«22» июля 2021 г.

г.

Пермь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Пермскому краю по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия антимонопольного органа, Комиссия Пермского УФАС России) в составе:

Заместитель Председателя Комиссии:

<...>, начальник отдела контроля органов власти и процедур торгов;

Члены комиссии:

<...>, специалист-эксперт отдела контроля органов власти и процедур торгов;

<...>, ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и процедур торгов,

посредством видеоконференцсвязи, после объявленного перерыва,

рассмотрев жалобу ООО «Русь» (вх. № 011933) (далее – Заявитель) на действия Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Пермском крае, Комиссии по проведению торгов Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Пермском крае (далее – Организатор торгов) при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в федеральной собственности и свободных от прав третьих лиц и объектов недвижимости – Лот №1: земельный участок кадастровый номер: 59:32:5210001:239, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: сельскохозяйственное использование, местоположение: Пермский край, Пермский район, Гамовское с/п, д. Осенцы, площадь: 345 498 кв.м., Лот №2: земельный участок кадастровый номер: 59:32:3960006:5186, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: сельскохозяйственное использование, местоположение: Пермский край, Пермский район, Гамовское с/п, площадь: 15 228 011 кв.м. (извещение № 270521/0013716/02 на официальном сайте в сети Интернет: www.torgi.gov.ru) (далее – официальный сайт) (далее – торги, закупка),

УСТАНОВИЛА:

14.07.2021 г. в адрес Управления поступила жалоба Заявителя, доводы которой ссылаются на неправомерный отказ Организатора торгов от проведения спорной процедуры.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласен, представил необходимые для рассмотрения документы и отзыв на жалобу, в котором указывает на отсутствие нарушений при организации и проведении спорной процедуры торгов.

Изучив документы и материалы, представленные сторонами на рассмотрение жалобы, Комиссия Пермского УФАС России пришла к следующим выводам.

1. В соответствии с ч. 1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) по правилам 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 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.

Действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства (ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом (ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

В случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения (ч. 5 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

По результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона (ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Порядок и условия 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 установлены Земельным кодексом Российской Федерации (Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ) (ст. 39.11, ст. 39.12) (далее – Земельный кодекс РФ, ЗК РФ).

2. В соответствии с пунктом 1 статьи 39.3 Земельного кодекса РФ продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 39.3 Земельного кодекса РФ.

Согласно пункту 1 статьи 39.11 Земельного кодекса 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, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Распоряжением Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Пермском крае (далее – Ту Росимущества в Пермском крае, Организатор торгов) «О проведении торгов, открытых по составу участников, в форме открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в федеральной собственности и свободных от прав третьих лиц и объектов недвижимости» № 59-313-р от 18.05.2021 принято решение о проведении процедуры торгов в отношении следующего имущества: 1) земельный участок, местоположение: Пермский край, Пермский район, Гамовское с/п, д. Осенцы, кадастровый номер: 59:32:5210001:239, площадь: 345 498 кв.м., кадастровая стоимость 442 064,69 руб.; 2) земельный

участок, местоположение: Пермский край, Пермский район, Гамовское с/п, кадастровый номер: 59:32:3960006:5186, площадь: 15 228 011 кв.м., кадастровая стоимость 19 484 240,07 руб.

27.05.2021 г. Организатором торгов, в том числе на официальном сайте торгов - www.torgi.gov.ru, было опубликовано Извещение о проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в федеральной собственности и свободных от прав третьих лиц и объектов недвижимости (далее – Извещение).

Согласно Извещению, дата окончания подачи заявок – 30.06.2021 г., дата и время проведения аукциона – 06.07.2021 г.

Распоряжением Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Пермском крае «Об отказе от проведения торгов, открытых по составу участников, в форме открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в федеральной собственности и свободных от прав третьих лиц и объектов недвижимости» №59-434-р от 29.06.2021 г. (далее – Распоряжение об отказе от проведения торгов) принято решение об отказе от проведения процедуры торгов в отношении указанных земельных участков. Указанное распоряжение было опубликовано на официальном сайте торгов - www.torgi.gov.ru 30.06.2021 г.

В Распоряжении об отказе от проведения торгов указано, что отказ от проведения спорной процедуры мотивирован, в том числе Распоряжением губернатора пермского края от 24.06.2021 № 148-р «О соответствии инвестиционного проекта критериям, установленным Законом пермского края от 09.07.2015 г. № 503-ПК «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов», в соответствии с которым инвестиционный проект «Молочно-товарный комплекс «АПК «Красава» в Пермском районе Пермского края», имеющий статус «приоритетный инвестиционный проект», присвоенный решением Совета по предпринимательству и улучшению инвестиционного климата в Пермском крае (Протокол заседания Совета по предпринимательству и улучшению инвестиционного климата в Пермском крае от 12.04.2021 г. №64-гс) признан соответствующим критериям, установленным Законом пермского края от 09.07.2015 г. № 503-ПК «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов» в целях предоставления ООО «Агропромышленный комплекс «Красава» земельных участков в аренду без проведения торгов: 1) земельный участок, местоположение: Пермский край, Пермский район, Гамовское с/п, д. Осенцы, кадастровый номер: 59:32:5210001:239, площадь: 345 498 кв.м., вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства, собственник – Российская Федерация; 2) земельный участок, местоположение: Пермский край, Пермский район, Гамовское с/п, кадастровый номер: 59:32:3960006:5186, площадь: 15 228 011 кв.м., вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства, собственник – Российская Федерация.

Заявитель, подавший заявку, не согласившись с отменой спорной процедуры,

обратился в антимонопольный орган с настоящей жалобой, в которой указывает на неправомерный отказ Организатора торгов от проведения рассматриваемых торгов.

Комиссия антимонопольного органа, рассмотрев жалобу и установленные обстоятельства, не находит оснований для признания жалобы обоснованной на основании следующего.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ.

Пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов Российской Федерации (подпункт 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ).

Как указано в пункте 24 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения. Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и вернуть его участникам внесенные задатки.

Согласно пункту 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ - земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

1) границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»;

2) на земельный участок не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если такой земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

3) в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

4) 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 возможность строительства зданий, сооружений;

5) в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона;

5.1) земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные ограничения использования земельных участков в которой не допускают использования земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, указанными в заявлении о проведении аукциона;

6) земельный участок не отнесен к определенной категории земель;

7) земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды;

8) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

9) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса;

10) земельный участок изъят из оборота, за исключением случаев, в которых в соответствии с федеральным законом изъятые из оборота земельные участки могут быть предметом договора аренды;

- 11) земельный участок ограничен в обороте, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка;
- 12) земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на срок, не превышающий срока резервирования земельного участка;
- 13) земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном развитии;
- 14) земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения;
- 15) земельный участок предназначен для размещения здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой субъекта Российской Федерации или адресной инвестиционной программой;
- 16) в отношении земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления;
- 17) в отношении земельного участка поступило заявление о предварительном согласовании его предоставления или заявление о предоставлении земельного участка, за исключением случаев, если принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или решение об отказе в его предоставлении;
- 18) земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования;
- 19) земельный участок изъят для государственных или муниципальных нужд, за исключением земельных участков, изъятых для государственных или муниципальных нужд в связи с признанием многоквартирного дома, который расположен на таком земельном участке, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Обоснованность принятия решения об отказе от проведения спорной процедуры торгов в отношении указанных земельных участков подтверждается Распоряжением Губернатора Пермского края от 24.06.2021 №148-р и решением Совета по предпринимательству и улучшению инвестиционного климата в Пермском крае (Протокол заседания Совета по предпринимательству и улучшению инвестиционного климата в Пермском крае от 12.04.2021 г. №64-гс). Доказательств отмены указанных актов в материалы жалобы не представлено.

Кроме этого, Комиссия антимонопольного органа обращает внимание, что в соответствии с пунктом 4 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, опубликовавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня

до наступления даты его проведения, а от проведения конкурса - не позднее чем за тридцать дней до проведения конкурса.

В случае, если организатор открытых торгов отказался от их проведения с нарушением указанных сроков, он обязан возместить участникам понесенный ими реальный ущерб.

Организатор закрытого аукциона или закрытого конкурса обязан возместить приглашенным им участникам реальный ущерб независимо от того, в какой именно срок после направления извещения последовал отказ от проведения торгов.

При этом, полномочия Комиссии антимонопольного органа по рассмотрению настоящей жалобы ограничены положениями ст. 18.1 Закона о защите конкуренции. В связи с этим, доводы заявителя о понесенных убытках в связи с отменой аукциона не могут быть рассмотрены антимонопольным органом.

На основании изложенного, и руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Пермского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Русь» (вх. № 011933) на действия Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Пермском крае, Комиссии по проведению торгов Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Пермском крае при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в федеральной собственности и свободных от прав третьих лиц и объектов недвижимости – Лот №1: земельный участок кадастровый номер: 59:32:5210001:239, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: сельскохозяйственное использование, местоположение: Пермский край, Пермский район, Гамовское с/п, д. Осенцы, площадь: 345 498 кв.м., Лот №2: земельный участок кадастровый номер: 59:32:3960006:5186, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: сельскохозяйственное использование, местоположение: Пермский край, Пермский район, Гамовское с/п, площадь: 15 228 011 кв.м. (извещение № 270521/0013716/02 на официальном сайте в сети Интернет: www.torgi.gov.ru) **необоснованной.**

2. Предписание не выдавать

Заместитель Председателя Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

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

<...> (342) 235-10-36