

Решение

№ 062/10/18.1-39/2019

15 февраля 2019 года г. Рязань

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Рязанской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьёй 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в составе: <...>, —

при участии: представителя сельскохозяйственного производственного кооператива «Оникс», непубличного акционерного общества «Спасский кожевенный завод» П.Н.Н. (на основании доверенностей от 11.02.2019 № 1, от 12.02.2019 №5), представителя администрации муниципального образования – Спасский муниципальный район Рязанской области М.В.А. (по доверенности от 08.02.2019 № 01-29/157),

рассмотрела 15 февраля 2019 года в открытом заседании комиссии с объявлением решения жалобы сельскохозяйственного производственного кооператива «Оникс», непубличного акционерного общества «Спасский кожевенный завод» на действия администрации муниципального образования – Спасский муниципальный район Рязанской области, выраженные в отмене аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 62:20:0020107:645, расположенного по адресу: Рязанская область, Спасский район, с. Дегтяное (лот № 2 по извещению № 291218/0261893/01 на сайте www.torgi.gov.ru), —

и установила:

Сельскохозяйственный производственный кооператив «Оникс» (далее – СПК «Оникс», Кооператив, заявитель), непубличное акционерное общество «Спасский кожевенный завод» (далее – НАО «Спасский кожевенный завод», Общество, заявитель) обратились в Управление Федеральной антимонопольной службы по Рязанской области с жалобами на действия администрации муниципального образования – Спасский муниципальный район Рязанской области (далее – администрация, орган местного самоуправления, организатор торгов).

Заявители пояснили, что 25.12.2018 администрацией организован открытый аукцион по продаже права аренды земельного участка с кадастровым номером 62:20:0020107:645, расположенного по адресу: Рязанская область, Спасский район, с. Дегтяное. В данном аукционе Кооператив и Общество имели намерение принять участие, в связи с чем ими в установленные сроки поданы заявки, оплачены задатки. Однако организатор торгов, которые должны были состояться 01.02.2019, издал постановление от 25.01.2019 № 56 об отмене аукциона, что, по мнению заявителей, противоречит статье 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, так как в указанном постановлении каких-либо мотивов (оснований) для отмены аукциона не приведено.

Кооператив и Общество просили антимонопольный орган постановление администрации от 25.01.2019 № 56 отменить, устранить допущенное нарушение их прав, обязав администрацию провести торги на право заключения договора аренды обозначенного земельного участка.

Представитель заявителей в ходе рассмотрения дела в антимонопольном органе поддержал доводы жалоб.

Представитель органа местного самоуправления в заседании комиссии Управления пояснил, что аукцион был отменён в целях недопущения нарушения прав потенциальных арендаторов, поскольку в процессе организации торгов администрацией выявлена ошибка в извещении о проведении торгов, которая выразилась в том, что участок полностью расположен в водоохранной зоне, что обуславливает ограничения на использование участка, которые предусмотрены статьёй 60 Правил землепользования и застройки муниципального образования – Выжелесское сельское поселение Спасского муниципального района Рязанской области. Однако о названных обстоятельствах в извещении о проведении торгов ошибочно не указано. В этой связи, как указал представитель организатора торгов, администрация была вынуждена отменить спорные торги, а 11.02.2019 постановлением № 102 объявила новые в отношении того же земельного участка и на тех же условиях, но уже с учётом оговорки об особых условиях использования земельного участка.

Администрация обращает внимание, что требования антимонопольного и земельного законодательства ею не нарушены, все потенциальные приобретатели поставлены в равные условия и имеют возможность принять участие во вновь объявленном аукционе.

Заслушав выступления явившихся представителей, исследовав и оценив все имеющиеся доказательства, комиссия приходит к следующему.

Установлено по делу, что на основании постановления органа местного самоуправления от 25.12.2018 № 1193 организованы торги: аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 62:20:0020107:645, расположенного по адресу: Рязанская область, Спасский район, с. Дегтяное (лот № 2 по извещению № 291218/0261893/01 на сайте www.torgi.gov.ru).

Согласно извещению о проведении торгов заявки можно было подавать до 29.01.2019, аукцион назначен на 01.02.2019.

Кооператив и Общество 14.01.2019, то есть в установленный срок представили аукционные заявки.

Между тем постановлением от 25.01.2019 орган местного самоуправления проведение аукциона отменил, что послужило основанием для обращения заявителей в антимонопольный орган.

Разрешая настоящее дело, комиссия исходит из следующего.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

В пункте 24 статьи 39.11 Кодекса указано, что 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.

Из приведённой правовой нормы усматривается принципиальная возможность уполномоченного органа отказаться от проведения аукциона при выявлении ряда обстоятельств. Это же следует и из пункта 4 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, в силу которого 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.

Не оспаривается лицами, участвующими в деле, что администрация в установленные Кодексом сроки разместила на официальном сайте извещение об отказе от аукциона, уведомила об этом его участников и возвратила поступившие задатки, что соответствует требованиям пункта 24 статьи 39.11 Кодекса.

При этом заявителями справедливо отмечено, что постановление органа местного самоуправления от 25.01.2019 № 56 об отмене аукциона мотивов и правовых оснований для его принятия не содержит.

Однако сама по себе недостаточная мотивированность обозначенного постановления не влечёт безусловного последствия в виде признания описанных действий администрации противоречащими закону.

В пункте 8 статьи 39.11 Кодекса предусмотрено, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, в частности, если 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.

Из материалов дела видно, что интересующий заявителей земельный участок, предназначенный для сельскохозяйственного использования, находится в водоохранной зоне, обводнён, что обуславливает ограничения на его использование в соответствии с заявленными целями, о чём в извещении о проведении торгов ошибочно не указано.

Таким образом, по мнению комиссии антимонопольного органа, организатором торгов доказано наличие оснований для отказа от проведения аукциона. Доказательств, опровергающих позицию администрации, заявителями не представлено.

Как установлено выше, после отмены аукциона постановлением от 11.02.2019 № 102 администрация, устранив свою же ошибку в части ограничений использования земельного участка, вновь объявила аукцион по продаже права аренды спорного

земельного участка.

В данном аукционе все заинтересованные лица, в том числе заявители, вправе принять участие, каких-либо преимуществ отдельным лицам в результате действий органа местного самоуправления не создано, все потенциальные претенденты поставлены в равные условия.

При этих условиях жалобы Кооператива и Общества признаются комиссией необоснованными.

С учетом изложенного, руководствуясь частями 17, 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия Рязанского УФАС России

решила:

жалобы сельскохозяйственного производственного кооператива «Оникс», непубличного акционерного общества «Спасский кожевенный завод» на действия администрации муниципального образования – Спасский муниципальный район Рязанской области, выраженные в отмене аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 62:20:0020107:645, расположенного по адресу: Рязанская область, Спасский район, с. Дегтяное (лот № 2 по извещению № 291218/0261893/01 на сайте www.torgi.gov.ru) признать необоснованными.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии <...>