

## **РЕШЕНИЕ ПО ДЕЛУ № 007/01/17-19/2019**

28 июня 2019 года г. Нальчик

*Резолютивная часть решения оглашена 28 июня 2019 года*

*В полном объеме решение изготовлено 28 июня 2019 года*

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике (далее также – Управление) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии:

- «...» – заместителя руководителя Управления;

Членов Комиссии:

- «...» – ведущего специалиста-эксперта Управления;

- «...» – ведущего специалиста-эксперта Управления,

рассмотрев дело № 007/01/17-19/2019 по признакам нарушения антимонопольного законодательства в действиях местной администрации сельского поселения Лечинкай Чегемского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики, выразившегося в нарушении антимонопольных требований к торгам при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 07:08:1300000:103, расположенного по адресу: КБР, р-н Чегемский, за пределами населенного пункта, в северо-восточной части с.п. Лечинкай, по извещению № 250716/4968414 от 26.07.2016,

в присутствии на заседании:

от заявителя: «...»,

от местной администрации с.п. Лечинкай Чегемского муниципального района КБР: «...» по доверенности от 28.06.2019 № 07;

в отсутствие извещенной надлежащим образом ИП главы КФХ «...» (ее представителей),

**УСТАНОВИЛА:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике 13.03.2019 поступило заявление гр. «...», содержащее доводы о нарушении местной администрацией сельского поселения Лечинкай Чегемского муниципального района КБР (далее также – ответчик, администрация) антимонопольного законодательства при предоставлении прав аренды на земельные участки с кадастровыми номерами 07:08:1300000:103, 07:08:1300000:93, 07:08:1300000:115 (далее – заявление).

Из документов, представленных администрацией по мотивированному запросу

Управления, было выявлено, что извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 07:08:1300000:103, расположенного по адресу: КБР, р-н Чегемский, за пределами населенного пункта, в северо-восточной части с.п. Лечинкай, по извещению № 250716/4968414 от 26.07.2016, содержит не предусмотренные действующим законодательством требования к составу заявки на участие в аукционе (копии свидетельства ИНН, сберегательной книжки, устава); не содержит порядок проведения аукциона; в извещении, опубликованном в газете «Голос Чегема», отсутствует форма заявки на участие в аукционе; форма заявки на участие в аукционе, размещенная на официальном сайте, предусматривает сокращенный срок подписания договора аренды земельного участка (5 дней со дня составления протокола вместо предусмотренных пунктом 25 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ 30 дней со дня направления проекта договора).

Совокупность названных нарушений привела или могла привести к ограничению числа участников аукциона.

Таким образом, в действиях местной администрации сельского поселения Лечинкай Чегемского муниципального района КБР были усмотрены признаки нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», согласно которой запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

На основании изложенного издан приказ Управления Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике от 04.04.2019 № 126 «О возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства» по признакам нарушения антимонопольного законодательства в действиях местной администрации сельского поселения Лечинкай Чегемского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики, выразившегося в нарушении антимонопольных требований к торгам при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 07:08:1300000:103, расположенного по адресу: КБР, р-н Чегемский, за пределами населенного пункта, в северо-восточной части с.п. Лечинкай, по извещению № 250716/4968414 от 26.07.2016.

Определением от 04.04.2019 № 06/1103 дата рассмотрения дела № 007/01/17-19/2019 была назначена на 25.04.2019. Заседания Комиссии Управления состоялись также 23.05.2019 и 11.06.2019.

В ходе проведенного Комиссией анализа представленных в материалы дела документов и пояснений лиц, участвующих в деле, было установлено следующее.

На основании распоряжения администрации от 25.07.2016 № 30 администрацией организован и проведен аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 07:08:1300000:103, расположенного по адресу: КБР, р-н Чегемский, за пределами населенного пункта, в северо-восточной части с.п. Лечинкай, общей площадью 260 000 кв.м., из категории земель сельскохозяйственного использования, вид разрешенного использования – сельскохозяйственное использование: осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур.

Извещение № 250716/4968414 размещено 26.07.2016 на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> и опубликовано в газете «Голос Чегема» от 26.07.2016 № 97 (8413).

Согласно извещению заявки на участие в аукционе принимались с 09 часов 00 минут 26.07.2016 до 15 часов 00 минут 26.08.2016, аукцион был назначен на 09 часов 00 минут 31.08.2016. Начальная цена предмета аукциона определена на основании отчета № 134-06-16 от 08.07.2016 и составила 103 584 рубля, шаг аукциона – 3 % начальной цены (3 108 рублей), задаток – 20 717 рублей, срок аренды – 25 лет.

Из протокола от 29.08.2016 № 28 следует, что до окончания срока подачи заявок на участие в аукционе поступили две заявки:

1. «...» (№ 1 от 16.08.2016 в 10 часов 57 минут);
2. СПК «Салим» (№ 2 от 25.08.2016 в 15 часов 30 минут).

Аукционная комиссия приняла решение признать участниками аукциона обоих претендентов.

В связи с неявкой на аукцион участника аукциона «...» аукционная комиссия решила заключить договор аренды земельного участка с СПК «Салим» по начальной цене предмета аукциона, что отражено в протоколе от 21.08.2016 о ходе аукциона.

12.09.2016 администрация (арендодатель) заключила с СПК «Салим» (арендатор) договор аренды, предметом которого явился земельный участок с кадастровым номером 07:08:1300000:103, расположенного по адресу: КБР, р-н Чегемский, за пределами населенного пункта, в северо-восточной части с.п. Лечинкай, общей площадью 260 000 кв.м., сроком на 25 лет. Земельный участок передан арендатору по акту приема-передачи в день заключения договора. Договор аренды прошел государственную регистрацию 06.10.2016, о чем на копии договора имеется соответствующая отметка.

20.04.2018 права и обязанности по заключенному договору аренды переданы ИП Главе крестьянского-фермерского хозяйства «...» на основании договора № 10-1 уступки прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка. Государственная регистрация договора уступки произведена 01.06.2018.

В ходе изучения сведений, включенных в состав извещения о проведении аукциона, Комиссия Управления выявила, что оно содержит избыточные требования к составу заявки, подаваемой участниками аукциона. Так, в число таких документов согласно извещению входят:

- ИНН, копия сберегательной книжки (для физических лиц):

- копия устава, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе (для юридических лиц).

Между тем, пунктом 1 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ (в применимой редакции) предусмотрен следующий исчерпывающий перечень документов, подлежащих представлению в составе заявки:

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;
- 2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);
- 3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;
- 4) документы, подтверждающие внесение задатка.

Организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пункте 1 названной статьи. Организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения о заявителе, содержащиеся соответственно в едином государственном реестре юридических лиц и едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей (пункт 3 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ).

Таким образом, действия ответчика по установлению излишних требований к составу документов, представляемых в составе заявки, нарушая требования пунктов 1 и 3 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, привели или могли привести к ограничению количества участников торгов, намеревавшихся подать заявку, но отказавшихся от участия в торгах ввиду избыточности установленных ответчиком требований.

Согласно пунктам 2, 3 статьи 448 Гражданского кодекса РФ извещение о проведении торгов должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, о начальной цене. Условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов. Сведения, которые должны содержаться в извещении о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, закреплены в пункте 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

В соответствии с пунктом 18, подпунктом 3 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ организатор аукциона устанавливает, в том числе, порядок проведения аукциона, который должен содержаться в извещении о проведении аукциона. Из этого следует, что законодатель предоставляет организатору торгов право самостоятельно определять процедурные вопросы проведения аукциона, возлагая на него обязанность довести установленный порядок проведения аукциона до претендентов путем публикации данной информации в составе извещения о проведении аукциона. Комиссия установила, что в извещении о проведении аукциона в графе «Порядок проведения аукциона» указано «открытый аукцион». Следовательно, отсутствие в извещении о торгах обязательных сведений, предусмотренных законом, является существенным нарушением порядка проведения торгов.

Согласно форме заявки на участие в торгах, заполняемой и подаваемой участником аукциона, претендент в случае победы обязуется подписать с организатором аукциона протокол о результатах аукциона в день проведения аукциона и заключить с организатором аукциона договор аренды земельного участка в течение пяти дней со дня подписания указанного протокол.

Однако, пунктами 23 и 25 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ установлен тридцатидневный срок подписания договора со дня направления проекта договора аренды земельного участка победителю аукциона, лицу, подавшему единственную заявку на участие в аукционе, заявителю, признанному единственным участником аукциона, или единственному принявшему участие в аукционе участнику.

Следовательно, установив предельный десятидневный срок заключения договора аренды земельного участка, ответчик нарушил положения пунктов 23 и 25 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ.

Кроме того, в нарушение требований пункта 20 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ публикация в газете «Голос Чегема» от 26.07.2016 № 97 (8413) не содержит форму заявки на участие в аукционе.

Совокупность вышеназванных нарушений могла сократить количество потенциальных участников аукциона, принимающих решение о своем участии в аукционе исходя их информации, размещенной ответчиком в публичном доступе.

Между тем, частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции запрещены действия при проведении торгов, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Согласно части 1 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции перед окончанием рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства при установлении в действиях (бездействии) ответчика по делу нарушения антимонопольного законодательства комиссия принимает заключение об обстоятельствах дела. Комиссией 11.06.2019 принято заключение об обстоятельствах дела № 007/01/17-19/2019 (исх. № 06/2001). В силу части 5 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции лица, участвующие в деле, вправе представить комиссии пояснения, доказательства и приводить доводы в письменной форме в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела, до окончания рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства и оглашения резолютивной части решения по нему на заседании комиссии.

Документов и доводов по обстоятельствам, изложенным в заключении об обстоятельствах дела № 007/01/17-19/2019 от 11.06.2019, до окончания рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства и оглашения резолютивной части решения по нему в адрес Управления не поступало.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать действия (бездействие) местной администрации сельского поселения

Лечинкай Чегемского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики (ОГРН 1030700000066, ИНН 0708003672) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 07:08:1300000:103, расположенного по адресу: КБР, р-н Чегемский, за пределами населенного пункта, в северо-восточной части с.п. Лечинкай, по извещению № 250716/4968414 от 26.07.2016, выразившиеся во включении в извещение не предусмотренных законодательством требований к составу заявки на участие в аукционе, в неустановлении порядка проведения аукциона, в неуказании в извещении, опубликованном в газете «Голос Чегема», формы заявки на участие в аукционе, в установлении в форме заявки на участие в аукционе, размещенной на официальном сайте <http://torgi.gov.ru>, сокращенного срока подписания договора аренды земельного участка, нарушающими часть 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. В связи с наличием договора, заключенного по результатам проведенного аукциона, предписание не выдавать.

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

Председатель Комиссии

Члены Комиссии