

РЕШЕНИЕ

по делу № 022/10/18.1-318/2021

19 апреля 2021 г.
Барнаул

г.

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Алтайскому краю по рассмотрению жалоб, предусмотренных пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии:

К<...> – заместителя руководителя управления – начальника отдела контроля закупок,

Членов Комиссии:

О<...> – начальника отдела контроля органов власти;

Б<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти,

с участием представителей:

от заявителя – Байер М.В. – лично,

от организатора торгов - администрации Залесовского района Алтайского края (ИНН 2242001712, ОГРН 1022202101217) – не явились (уведомлены),

рассмотрев жалобу Б<...> (вх. № 213805 от 09.04.2021) на действия организатора торгов – администрации Залесовского района Алтайского края при проведении аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи предложений о цене, на право заключения договора аренды земельных участков: из категории «земли сельскохозяйственного назначения»: лот № 1: земельный участок площадью 5901502 кв.м, кадастровый номер 22:12:000000:478, адрес: Алтайский край, Залесовский район ,участок расположен в 4050м. по направлению на юго-восток от с.Залесово, земельный участок площадью 1476630 кв.м, кадастровый номер 22:12:700903:52, адрес: Алтайский край, Залесовский район ,участок расположен в 16км. по направлению на юго-восток от с.Залесово (извещение № 030221/11105615/03), в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В управление ФАС по Алтайскому краю поступила жалоба Б<...> (вх. № 213805 от 09.04.2021) на действия организатора торгов – администрации Залесовского района Алтайского края при проведении аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи предложений о цене, на право заключения договора аренды земельных участков: из категории «земли сельскохозяйственного

назначения»: лот № 1: земельный участок площадью 5901502 кв.м, кадастровый номер 22:12:000000:478, адрес: Алтайский край, Залесовский район ,участок расположен в 4050м. по направлению на юго-восток от с.Залесово, земельный участок площадью 1476630 кв.м, кадастровый номер 22:12:700903:52, адрес: Алтайский край, Залесовский район ,участок расположен в 16км. по направлению на юго-восток от с.Залесово (извещение № 030221/11105615/03).

Из содержания жалобы следует, что организатором торгов нарушен порядок организации и проведения торгов, в части переноса срока проведения торгов, порядка расчета и размера арендной платы и включения двух земельных участков в один лот.

Ко дню рассмотрения жалобы в адрес антимонопольного органа от организатора торгов поступили письменные пояснения, из текста которых следует, что организатор торгов признает доводы жалобы в части объединения в один лот двух земельных участков.

Изучив имеющиеся материалы, Комиссия приходит к следующему выводу.

03.02.2021 на официальном сайте www.torgi.gov.ru было опубликовано извещение о проведении администрацией Залесовского района Алтайского края аукциона на право заключения договора аренды земельных участков: из категории «земли сельскохозяйственного назначения»: лот № 1: земельный участок площадью 5901502 кв.м, кадастровый номер 22:12:000000:478, адрес: Алтайский край, Залесовский район ,участок расположен в 4050м. по направлению на юго-восток от с.Залесово, земельный участок площадью 1476630 кв.м, кадастровый номер 22:12:700903:52, адрес: Алтайский край, Залесовский район ,участок расположен в 16км. по направлению на юго-восток от с.Залесово (извещение № 030221/11105615/03).

Дата начала приема заявок – 03.02.2021 года (в ред. извещения от 03.02.2021).

Дата окончания приема заявок – 05.03.2021 года (в ред. извещения от 03.02.2021).

Дата проведения торгов – 10.03.2021 (в ред. извещения от 03.02.2021).

04.03.2021 организатором торгов размещено постановление администрации Залесовского района Алтайского края № 03.03.2021 о переносе даты проведения торгов с 10.03.2021 на 30.03.2021 г. и даты окончания приема заявок с 05.03.2021 на 26.03.2021, рассмотрение заявок назначено на 30.03.2021.

Порядок подготовки и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно пп. 7 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать 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.

Порядок проведения аукциона по продаже земельного участка и на право

заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с п. 1 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

- 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.

В силу п. 4 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня 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.

Действующим законодательством запрет о внесении изменений в документацию о проведении торгов, в том числе о переносе даты проведения торгов, не установлен.

При этом, при внесении изменений, в том числе, в части изменения даты проведения торгов, даты окончания срока подачи заявок организатором торгов должны соблюдаться требования, установленные п. 4 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Комиссией УФАС установлено, что при переносе даты проведения торгов организатором торгов требования п. 4 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации соблюдены.

При этом, Комиссией УФАС установлено, что начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона, за исключением случая, предусмотренного пунктом 15 настоящей статьи (п. 14 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации).

По результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется ежегодный размер арендной платы (п. 16 ст. 39.11 Земельного

кодекса Российской Федерации).

Из информационного сообщения о проведении открытого аукциона опубликованного на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> следует, что начальная цена предмета аукциона (годовая арендная плата) – 138509,70 руб.

При этом, приложением № 1 к проекту договора установлен расчет арендной платы «**Расчет арендной платы**»: «Расчет арендной платы производится по формуле: Сумма арендной платы за полный год:

$A = S * KC * K * K1 * \text{Кинф}$, где

S - площадь земельного участка, кв.м.

KC - удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.,

коэффициенты

K - коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка,

K1 - коэффициент, учитывающий категорию арендатора.

Кинф.- 7,5%».

Согласно письменным пояснениям администрации Залесовского района Алтайского края исх. № 212/па начальная цена (годовая арендная плата) рассчитывается по формуле, указанной в приложении № 1 проекта договора.

Таким образом, Комиссия УФАС приходит к выводу о нарушении организатором торгов п. 16 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации в части определения размера арендной платы не по результатам проведения торгов, а на основании вышеуказанного порядка расчета арендной платы.

Кроме того, п. 2 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлен запрет на объединение двух и более земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в один лот аукциона, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Комиссией УФАС установлено, в состав оспариваемого лота включено два земельных участка с кадастровыми номерами: 22:12:000000:478 и 22:12:700903:52, что прямо запрещено нормами земельного законодательства.

В соответствии с п. 20 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) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции.

Уведомлением исх. № 1745/9 от 14.04.2021 организатор торгов – администрация

Залесовского района Алтайского края была проинформирована о недопустимости заключения договора по результатам оспариваемых торгов до принятия антимонопольным органом решения по жалобе.

Из письменных пояснений администрации Залесовского района Алтайского края следует, что на дату направления настоящих пояснений договор с победителем не заключен.

На основании изложенного Комиссия, руководствуясь частью 20 ст. 18.1, ст. 23 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Б<...> обоснованной.
2. Выдать организатору торгов – администрации Залесовского района Алтайского края предписание.
3. Передать материалы жалобы должностному лицу УФАС по Алтайскому краю для принятия решения о привлечении виновных лиц к административной ответственности по ст. 7.32.4 КоАП РФ.

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

Председатель Комиссии

<...>

Члены комиссии

<...>

О<...>