

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»

№92-18.1/2017

22.11.2017 года

г. Ставрополь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Председатель комиссии – Гритчин Иван Николаевич начальник отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России;

Члены комиссии:

Лазебный Александр Юрьевич – ведущий специалист - эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России;

Хаджебиеков Руслан Шабанович – ведущий специалист - эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России.

В присутствии представителя администрации Курского муниципального района Ставропольского края <.....> по доверенности, заявитель на рассмотрение жалобы не прибыл.

Рассмотрев жалобу <.....> на действия администрации Курского муниципального района Ставропольского края - организатора торгов №131017/11848556/01 на право заключения договора аренды земельных участков, руководствуясь частью 6 статьи 44 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

1. В Ставропольское УФАС России поступила жалоба <.....> на действия администрации Курского муниципального района Ставропольского края - организатора торгов, проводимых на основании распоряжения администрации Курского муниципального района Ставропольского края №328-р от 12.10.2017 «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды и договоров купли-продажи земельных участков из земель населенных пунктов, из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности, государственная собственность на которые не разграничена» (лоты №1-12).

Заявитель указывает на нарушения порядка организации и проведения торгов, а

именно, по мнению заявителя, организатором торгов не соблюдены требования Земельного Кодекса РФ.

2. Представителем администрации Курского муниципального района Ставропольского края была представлена Комиссии Ставропольского УФАС России документация торгов №131017/11848556/01 на право заключения договора аренды земельных участков.

3. Комиссия Ставропольского УФАС России, изучив представленные материалы, выслушав доводы сторон, проведя расследование, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

В соответствии с извещением о проведении торгов, опубликованном на сайте www.torgi.gov.ru, аукцион проводился по следующим лотам:

Заключение договоров аренды сроком на 3 года земельного участка, находящегося в государственной собственности, государственная собственность на который не разграничена:

Лот №1 - кадастровый номер <...> :36:031310:930, категория земель «земли населенных пунктов», площадью 98 кв.м., вид разрешенного использования «предпринимательство», местоположение: «Российская Федерация, Ставропольский край, Курский район, муниципальное образование Курского сельсовета Курского района Ставропольского края, станица Курская, ул. Акулова»;

Заключение договоров аренды сроком на 5 лет земельных участков, находящихся в государственной собственности, государственная собственность на которые не разграничена:

Лот №2 - кадастровый номер <...> :36:060703:1081, категория земель «земли населенных пунктов», площадью 1068 кв.м., вид разрешенного использования «личное подсобное хозяйство», местоположение: «Российская Федерация, Ставропольский край, Курский район, муниципальное образование Мирненского сельсовета Курского района Ставропольского края, поселок Мирный, улица Ессентукская, дом 1»;

Лот №3 - кадастровый номер <...> :36:031311:639, категория земель «земли населенных пунктов», площадью 1200 кв.м., вид разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства», местоположение: «Российская Федерация, Ставропольский край, Курский район, муниципальное образование Курского сельсовета Курского района Ставропольского края, станица Курская, улица Мира»;

Лот №4 - кадастровый номер <...> :36:051206:815, категория земель «земли населенных пунктов», площадью 1074 кв.м., вид разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства», местоположение: «Российская Федерация, Ставропольский край, Курский район, муниципальное образование Полтавского сельсовета, поселок Ага-Батыр, улица Свободная»;

Лот №5 - кадастровый номер <...> :36:051609:561, категория земель «земли населенных пунктов», площадью 12181 кв.м., вид разрешенного использования

«хранение и переработка сельскохозяйственной продукции», местоположение: «Российская Федерация, Ставропольский край, Курский район, муниципальное образование Полтавского сельсовета, село Полтавское, улица Совхозная»;

Лот №6 - кадастровый номер <...> :36:120403:4, категория земель «земли сельскохозяйственного назначения», площадью 193211 кв.м., вид разрешенного использования «растениеводство», местоположение: «Российская Федерация, Ставропольский край, Курский район, станица Галюгаевская, земельный участок расположен в кадастровом квартале 26:36:120403»;

Лот №7 - кадастровый номер <...> :36:051610:24, категория земель «земли сельскохозяйственного назначения», площадью 6635 кв.м., вид разрешенного использования «хранение и переработка сельскохозяйственной продукции», местоположение: «Российская Федерация, Ставропольский край, р-н Курский, установлено относительно ориентира, ориентир с. Полтавское»;

Лот №8 - кадастровый номер <...> :36:031310:410, категория земель «земли населенных пунктов», площадью 294 кв.м., вид разрешенного использования «для ведения предпринимательской деятельности», местоположение: «край Ставропольский, р-н Курский, ст-ца Курская, ул. Акулова, 1"б"»;

Проведение аукциона на право заключения договоров купли-продажи земельных участков, находящихся в государственной собственности, государственная собственность на которые не разграничена в собственность:

Лот №9 - кадастровый номер <...> :36:020302:1035, категория земель «земли населенных пунктов», площадью 2000 кв.м., вид разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства», местоположение: «Российская Федерация, Ставропольский край, Курский район, муниципальное образование Кановского сельсовета, село Каново, улица Лесная, 77а»;

Лот №10 - кадастровый номер <...> :36:101401:548, категория земель «земли населенных пунктов», площадью 2000 кв.м., вид разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства», местоположение: «Ставропольский край, Курский район, хутор Медведев, улица Кольцевая, 30 «в»;

Лот №11 - кадастровый номер <...> :36:051606:187, категория земель «земли населенных пунктов», площадью 200 кв.м., вид разрешенного использования «для ведения огородничества», местоположение: «Российская Федерация, Ставропольский край, Курский район, муниципальное образование Полтавского сельсовета, хутор Моздокский, улица Восточная»;

Лот №12 - кадастровый номер <...> :36:051609:563, категория земель «земли населенных пунктов», площадью 1174 кв.м., вид разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства», местоположение: «Российская Федерация, Ставропольский край, Курский район, муниципальное образование Полтавского сельсовета, село Полтавское, улица Октябрьская».

В соответствии с протоколом заседания конкурсной (аукционной) комиссии по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков, договоров купли-продажи земельных участков, находящихся в государственной собственности, государственная собственность на которые не

разграничена о признании участников аукциона, на участие в аукционе поступили следующие заявки:

Лот №1: <.....> (по доверенности в интересах <.....>); <.....>;

Лот №2 – <.....>;

Лот №3 – <.....>;

Лот №4 – <.....>;

Лот №5 – <.....>, <.....>, <.....>;

Лот №6 – <.....>, <.....>, <.....>;

Лот №7 – <.....>, <.....>, <.....>;

Лот №8 – ООО «Арагви», <.....> (по доверенности в интересах <.....>), <.....>, <.....>;

Лот №9 – <.....>, <.....>, <.....>;

Лот №10 – <.....>, <.....>, <.....>;

Лот №11 – <.....>, <.....>, <.....>;

Лот №12 – <.....>, <.....>, <.....>;

Частью 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса РФ предусмотрено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

1) об организаторе аукциона;

2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;

3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;

4) о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право

заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства);

5) о начальной цене предмета аукциона;

6) о "шаге аукциона";

7) 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;

8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса;

10) о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, определяется в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

В ходе рассмотрения жалобы, Комиссией Ставропольского УФАС России было проанализировано извещение о проведении аукциона, в результате чего установлено, что в данном извещении не в полном объеме размещена информация, предусмотренная пунктом 8 частью 21 статьи 39.11 ЗК РФ, а именно, отсутствует порядок возврата задатка участникам торгов.

Кроме того, в пункте 2.1.2 извещения о проведении аукциона указано, что для участия в торгах заявители представляют в установленный в извещении о проведении торгов срок следующие документы:

1) заявка на участие в аукционе по установленной форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;

2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);

3) копии учредительных документов (для крестьянских (фермерских) хозяйств);

4) 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;

5) документы, подтверждающие внесение задатка;

б) справка администратора поступлений в бюджет об отсутствии задолженности по арендной плате по ранее заключённым договорам аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности, расположенных на территории Курского района Ставропольского края.

Частью 1-3 статьей 39.12 Земельного Кодекса предусмотрено, что 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.

2. Представление документов, подтверждающих внесение задатка, признается заключением соглашения о задатке.

3. Организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пункте 1 настоящей 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.

Комиссия отмечает, организатор аукциона неправоммерно установил требование о представлении копии учредительных документов (для КФХ), а также справки администратора поступлений в бюджет об отсутствии задолженности по арендной плате по ранее заключённым договорам аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности, расположенных на территории Курского района Ставропольского края, так как перечень документов на участие в аукционе, предусмотренный п.1 ч.1 ст. 39.12 ЗК РФ является исчерпывающим.

Данные требования влекут за собой необоснованное препятствие в участии на торгах.

Кроме того, справка администратора поступлений в бюджет об отсутствии задолженности по арендной плате по ранее заключённым договорам аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности, расположенных на территории Курского района Ставропольского края выдается непосредственно организатором торгов до окончания приема заявок.

Комиссия отмечает, что в случае необходимости наличия данных сведений об

участнике аукциона, организатор торгов имеет возможность самостоятельно узнать имеется ли задолженность по арендной плате по ранее заключённым договорам аренды земельных участков у участника или нет.

Следовательно, действия организатора торгов в части требования от участников аукциона копий учредительных документов (для крестьянских (фермерских) хозяйств), а также справки администратора поступлений в бюджет об отсутствии задолженности по арендной плате по ранее заключённым договорам аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности, расположенных на территории Курского района Ставропольского края противоречат требованиям, установленным частью 1 статьи 39.12 Земельного Кодекса РФ.

Следовательно, доводы заявителя о том, что отсутствует порядок возврата задатка участникам торгов, а также установлены незаконные требования о представлении документов на участие в аукционе обоснованы.

Частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», установлено, что 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 пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

На основании изложенного, руководствуясь пунктом 17 и пунктом 20 статьи 18.1 и статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Ставропольского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <.....> на действия администрации Курского муниципального района Ставропольского края - организатора торгов, проводимых на основании распоряжения администрации Курского муниципального района Ставропольского края №328-р от 12.10.2017 «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды и договоров купли-продажи земельных участков из земель населенных пунктов, из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности, государственная собственность на которые не разграничена» (лоты №1-12) – обоснованной.

2. Признать администрацию Курского муниципального района Ставропольского края нарушившим требования части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации. Нарушение выразилось в отсутствии в извещении о проведении аукциона порядка возврата задатка участникам торгов

3. Признать администрацию Курского муниципального района Ставропольского края нарушившим требования части 1 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации. Нарушение выразилось в установлении требований о представлении документов на участие в аукционе, не предусмотренных частью 1 статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

4. Выдать администрации Курского муниципального района Ставропольского края - организатору торгов, проводимых на основании распоряжения администрации Курского муниципального района Ставропольского края №328-р от 12.10.2017 «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды и договоров купли-продажи земельных участков из земель населенных пунктов, из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности, государственная собственность на которые не разграничена» (лоты №1-12):

- аннулировать торги, проводимые на основании распоряжения администрации Курского муниципального района Ставропольского края №328-р от 12.10.2017 «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды и договоров купли-продажи земельных участков из земель населенных пунктов, из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности, государственная собственность на которые не разграничена» (лоты №1-12)

- при необходимости провести аукцион повторно.

- установить срок исполнения предписания 10 дней с момента получения копии Решения и Предписания антимонопольного органа.

- администрации Курского муниципального района Ставропольского края об исполнении предписания сообщить в течение трех дней с момента исполнения.

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