

Решение № 008/10/18.1-93/2020

06 мая 2020 г.

г. Элиста

Резолютивная часть решения объявлена 29.04.2020г.

Изготовлено в полном объеме 06.05.2020г.

Комиссия Калмыцкого УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии -

Члены комиссии

при участии представителей:

Заявителя ИП

Организатора торгов – Администрации Малодербетовского районного и образования РК:

. Главы Малодербетовского РМО РК

. – доверенность от 28.04.2020г. №81

.- доверенность от 11.02.2020г. №57

. – начальника М К У Управление развития агропромышленного комплекса, земельных и имущественных отношений Администрации Малодербетовского РМО РК.

рассмотрев жалобу ИП (далее - Заявитель) на действия комиссии организатора торгов - Администрации Малодербетовского районного муниципального образования Республики Калмыкия при проведении аукциона на право аренды земельного участка извещение №200320/13717654/01 лот №5 и лот №6.

УСТАНОВИЛА

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Калмыкия 23 апреля 2020 года поступила жалоба ИП (далее - Заявитель) на действия комиссии организатора торгов - Управление развития агропромышленного комплекса, земельных и имущественных отношений Администрация Малодербетовского районного муниципального образования Республики Калмыкия при проведении аукциона на право аренды земельного участка извещение №200320/13717654/01

лоты №5, №6.

Заявитель считает решение об отказе на участие в аукционе незаконным, просит выдать предписание об устранении нарушения порядка проведения аукциона.

ИП в жалобе указывает, что заявки на участие в аукционе на право аренды земельного участка по лотам №5, №6 отклонены необоснованно, только на основании технической ошибки в номере доверенности, при том что копия нотариальной доверенности была приложена к заявкам.

Заявитель считает, что сведения, указанные в заявке нельзя признать недостоверными, доверенность удостоверена нотариусом Дорджиевой Раисой Бембеевной, действительность доверенности можно проверить на сайте Федеральной нотариальной палаты reestr-dover.ru.

Рассмотрение жалобы назначено на 29.04.2020г. в 10 час. 00 мин. посредством видеоконференции.

Администрация Малодербетовского РМО РК представила возражения на жалобу, с доводами Заявителя не согласилась, просила жалобу признать необоснованной.

В связи с тем, что Организатор торгов – Управление развития АПК, земельных и имущественных отношений Администрации Малодербетовского районного муниципального образования Республики Калмыкия в соответствии с ч.12 ст.18.1 Закона о защите конкуренции не предоставило документы об извещении лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения, Комиссия Калмыцкого УФАС России решила объявить перерыв в рассмотрении жалобы до 16 час. 00 мин. 29.04.2020г.

Комиссия Калмыцкого УФАС России, рассмотрев все представленные сведения и документы, выслушав лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, установила:

20.03.2020г. на официальном сайте «torgi.gov.ru» опубликовано извещение №200320/13717654/01 о проведении Управлением развития агропромышленного комплекса, земельных и имущественных отношений Администрации Малодербетовского районного муниципального образования Республик Калмыкия открытого аукциона.

Количество лотов – 13

Дата и время начала приема заявок – 23.03.2020 09:00

Дата и время окончания приема заявок – 17.04.2020 17:00

Дата и время проведения аукциона – 23.04.2020 11:00

ЛОТ № 5 - с кадастровым номером 08:05:030101:1235, общей площадью 9213000 кв.м., местоположение: РК, Малодербетовский район, участок находится примерно в 11 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Малые Дербеты, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Обременений и ограничений в использовании земельного участка нет.

Начальная цена – 152 234,00 руб.

Шаг аукциона – 4567,0 руб.

Размер задатка - 121 787,2 руб.

Срок аренды - 03 года

ЛОТ № 6 - с кадастровым номером 08:05:030101:1236, общей площадью 8112000 кв.м., местоположение: РК, Малодербетовский район, участок находится примерно в 7 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Малые Дербеты, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Обременений и ограничений в использовании земельного участка нет.

Начальная цена – 50 330,00 руб.

Шаг аукциона – 1 510,0 руб.

Размер задатка - 40 264,00 руб.

Срок аренды - 03 года

В соответствии с протоколом от 22.04.2020г. №2 на участие в аукционе по лоту №5 подано 2 заявки: №5 », №19 .

Заявка №19 ИП . отклонена (4 голоса "за", 1 голос против) на основании пп.1 п.1 ст.39.12 ЗК РФ, пп.1 п.8 ст.39.12 ЗК РФ.

На участие в аукционе по лоту №6 подано 3 заявки: №6 , №12 ., №20.

Заявка №20 ИП отклонена (4 голоса "за", 1 голос против) на основании пп.1 п.1 ст.39.12 ЗК РФ, пп.1 п.8 ст.39.12 ЗК РФ.

В соответствии сп.1 ст.39.12 ЗК РФ 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.

Комиссия Калмыцкого УФАС России установила: в заявке №19 ИП указано «ИП Глава КФХ ... именуемый в дальнейшем претендент в лице ... действующий на основании доверенности, зарегистрированной №..... от 29.10.2019г. сообщает о намерении участвовать в аукционе...».

В заявке №20 по лоту №6 четырнадцатая цифра в номере доверенности указана

неразборчиво.

К заявкам приложена копия доверенности №... от 29.10.2019г. удостоверенная нотариусом ..., срок действия - 5 лет.

Таким образом, в номере доверенности указанной в заявке допущена техническая ошибка вместо цифры 6 написана цифра 8.

К заявкам также приложена копия паспорта ..., копия паспорта ..., банковские реквизиты ИП Главы КФХ ..., копия квитанции об оплате задатка на участие в аукционе.

Комиссия Калмыцкого УФАС проверила доверенность на сайте reestr-dover.ru (распечатка прилагается в материалах дела) доверенность №... от 29.10.2019г. удостоверенная нотариусом ... найдена, регистрационный номер в реестре нотариальных действий ЕИС ... от 13:39 29.10.2019г., сведений об отмене доверенности не найдено, то есть доверенность действующая.

В доверенности указаны полномочия участвовать в торгах и аукционах от имени ИП Главы КФХ ..., таким образом полномочия ... на участие в аукционе подтверждаются.

В соответствии с п.8 ст.39.12 Земельного Кодекса Российской Федерации Заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

- 1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;
- 2) непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;
- 3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;
- 4) наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

При анализе заявок №№19,20 ИП Главы КФХ ... установлено, что заявки поданы данным лицом по форме, установленной аукционной документацией, с приложением предусмотренных в законе документов.

При этом, техническая ошибка в заявке в одной цифре номера доверенности объективно не препятствует идентификации доверенности и других документов поданных претендентом в составе заявок следовательно, в соответствие с [пунктом 8 статьи 39.12](#) ЗК РФ, не может служить основанием для отказа в допуске к участию в торгах, поскольку в соответствии с действующим законодательством безусловным основанием недопуска претендента к участию в торгах является непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений.

На основании вышеизложенного Комиссия Калмыцкого УФАС России приходит к выводу об обоснованности довода Заявителя.

Таким образом Комиссия Администрации Малодербетовского РМО РК протоколом №2 от 22.04.2020г. по проведению аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков №200320/13717654/01 необоснованно отклонила заявки №19 и №20 ИП Главы КФХ ..., что содержит признаки состава административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена [ч. 6 ст. 7.32.4](#) Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

В ходе рассмотрения жалобы Комиссией Калмыцкого УФАС России также было установлено, что в аукционную документацию вносились изменения.

Представитель организатора торгов пояснил, что сроки аренды были изменены на основании разъяснений прокуратуры.

Однако Администрация письмо прокуратуры не представила, а представила Определение Верховного суда РФ от 17.04.2017г. №308-КГ17-213 по делу А22-4796/2015.

На основании протокола №1/1 от 27.03.2020г. в аукционную документацию внесены изменения в части изменения срока аренды земельных участков лоты №2,3,5-10,12,13 на 3 года.

Согласно сведениям сайта torgi.gov.ru данные изменения внесены 27.03.2020г. в 15:35, при этом после внесения изменений в документацию Администрация Малодербетовского РМО РК не продлила срок приема заявок.

В соответствии с [п.19 ст.39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Дата и время проведения аукциона – 23.04.2020 11:00

Для договоров аренды государственных и муниципальных участков установлены максимальные и минимальные сроки, которые предусмотрены в [п. 8 ст. 39.8](#) ЗК РФ.

Срок аренды земельного участка является существенным условием договора.

Срок аренды ограничен в зависимости от целей предоставления участка.

Согласно [абзацу 3 части 2 статьи 7](#) ЗК РФ виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Классификатор видов разрешенного использования земельных участков в Российской Федерации утвержден [приказом](#) Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. N 540 (далее - Классификатор).

В извещении о проведении торгов №200320/13717654/01 по лоту №5 и лоту №6 на сайте torgi.gov.ru вид разрешенного использования указано: «сельскохозяйственное использование».

Согласно Классификатору содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 1.1 - 1.20](#), в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

Согласно [Классификатору](#) содержание вида разрешенного использования земельного участка "сельскохозяйственное использование" включает в себя:

Растениеводство – код 1.1 осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 1.2 - 1.6](#) (выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур, овощеводство, выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур, садоводство, выращивание льна и конопли)

Животноводство – код 1.7 осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 1.8 - 1.11, 1.15, 1.19, 1.20](#) (скотоводство, звероводство, птицеводство, свиноводство, сенокошение, хранение и переработку сельскохозяйственной продукции, сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных).

Пчеловодство – код 1.12

Рыбоводство – код 1.13

Научное обеспечение сельского хозяйства – код 1.14

Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках – код 1.16

Питомники – код 1.17

Обеспечение сельскохозяйственного производства – код 1.18 размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства.

Согласно [части 12 статьи 34](#) Закона N 171-ФЗ до 01.01.2021г. орган местного самоуправления поселения, орган местного самоуправления городского округа обязаны внести изменения в правила землепользования и застройки (далее - ПЗЗ) в части приведения установленных градостроительным регламентом видов разрешенного использования земельных участков в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренными

[Классификатором](#). При этом проведение публичных слушаний по проекту изменений, вносимых в ПЗЗ, не требуется.

При этом, согласно [части 11 статьи 34](#) Федерального закона от 23 июня 2014 года N 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 171-ФЗ), разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения в соответствии с Земельным [кодексом классификатора](#) видов разрешенного использования земельных участков, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному [классификатору](#).

Согласно [пп. 11 п. 8 ст. 39.8](#) Земельного Кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается: на срок от трех до сорока девяти лет в случае предоставления земельного участка для сельскохозяйственного производства, за исключением случаев, предусмотренных [подпунктом 12](#) [указанного пункта](#).

В [подпункте 12 пункта 8 статьи 39.8](#) Земельного кодекса РФ указано: на срок не более чем три года в случае предоставления земельного участка гражданину для сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества.

Согласно [абзаца 2 пункта 3 статьи 9](#) Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" для сенокосения и выпаса скота договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок до трех лет.

Представитель организатора торгов пояснил что вид разрешенного использования данных земельных участков "Для ведения сельскохозяйственного производства", не пояснив растениеводство или животноводство, что также подтверждается данными публичной кадастровой карты (скрин-шоты прилагаются в материалах дела), то есть установить относятся земельные участки по лотам №5 и 6 к пастбищам или к пашням исходя из аукционной документации, извещения и пояснений организатора торгов не представляется возможным.

Таким образом, исходя из того, что вид разрешенного использования данных земельных участков "Для ведения сельскохозяйственного производства", а не "сельскохозяйственное использование" согласно извещения, комиссии приходит к выводу о нарушении организатором торгов [пп. 4 п. 21 ст. 39.11](#) ЗК РФ.

Комиссия Калмыцкого УФАС Росси в ходе рассмотрения жалобы также установила нарушение Организатором торгов [п.16 с. 39.12](#) ЗК РФ, согласно которой протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

Протокол подведения итогов аукциона №№200320/13717654/01 на право аренды земельного участка по лоту №6 подписан 23.04.2020г, то есть должен быть размещен 24.04.2020г.

Однако протокол №3/6 от 23.04.2020г. размещен на сайте torgi.gov.ru 29.04.2020г. в 11 час. 18 мин.

Не соблюдение организатором торгов требований пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, п.16 ст.39.12 ЗК РФ образуют состав административного правонарушения, ответственность за совершение которого предусмотрена ч.10 ст.7.32.4 КоАП РФ.

Согласно [ч. 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 принимает решение о необходимости выдачи предписания.

На основании изложенного, исходя из фактических обстоятельств дела Комиссия Калмыцкого УФАС России при рассмотрении жалобы ИП Главы КФХ ... по существу, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА

1. Признать жалобу ИП Главы КФХ ... обоснованной.
2. Признать Организатора торгов - М К У Управление развития агропромышленного комплекса, земельных и имущественных отношений Администрации Малодербетовского РМО РК, Комиссию Администрации Малодербетовского районного муниципального образования Республики Калмыкия нарушившими пп.4 п.21 ст.39.11, п.8 ст.39.12, п.16 ст.39.12 Земельного Кодекса Российской Федерации при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, извещение №200320/13717654/01 лот №5, лот №6.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об аннулировании аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, извещение №200320/13717654/01 по лоту №5 и лоту №6.
4. Передать материалы должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Калмыкия для решения вопроса о возбуждении дел об административных правонарушениях.

Председатель комиссии

Члены комиссии

Решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.