

РЕШЕНИЕ

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя Комиссии – <<.....>>; членов Комиссии: <<.....>>,

в присутствии представителей администрации муниципального образования Александровский район Оренбургской области <<.....>> (доверенность <<.....>>), <<.....>> (доверенность <<.....>>), <<.....>> (доверенность <<.....>>),

в присутствии заявителя главы КФХ <<.....>>,

рассмотрев жалобу главы КФХ <<.....>> (вх. №3371к от 30.04.2015г.) на действия организатора торгов – администрации муниципального образования Александровский район Оренбургской области при организации открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного использования, расположенных на территории Ждановского сельсовета Александровского района Оренбургской области,

УСТАНОВИЛА:

30 апреля 2015г. в Оренбургское УФАС России поступила жалоба главы КФХ <<.....>> (вх. №3371к от 30.04.2015г.) на действия организатора торгов – администрации муниципального образования Александровский район Оренбургской области при организации открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного использования, расположенных на территории Ждановского сельсовета Александровского района Оренбургской области (с кадастровыми номерами 56:04:0000000:1405, 56:04:0000000:1406, 56:04:0000000:1407, 56:04:0000000:1408, 56:04:0000000:1409, 56:04:0000000:1410, 56:04:0000000:1411, 56:04:0000000:1412, 56:04:0000000:1413, 56:04:0000000:1414, 56:04:0000000:1415, 56:04:0000000:1416, 56:04:0000000:1417, 56:04:0000000:1418, 56:04:0000000:1419, 56:04:0000000:1420, 56:04:0000000:1421, 56:04:0000000:1422, 56:04:0000000:1423, 56:04:0000000:1424, 56:04:0000000:1425, 56:04:0000000:1426, 56:04:0000000:1427, 56:04:0000000:1428, 56:04:0000000:1429, 56:04:0000000:1430, 56:04:0000000:1431, 56:04:0520004:7, 56:04:0520004:7, 56:04:0520008:6, 56:04:0521003:6, 56:04:0521004:3, 56:04:0522001:22, 56:04:0522001:23, 56:04:0522007:50, 56:04:0522014:5, 56:04:0522014:6, 56:04:0522015:2, 56:04:0523001:21, 56:04:0523003:63, 56:04:0523006:16, 56:04:0523006:17, 56:04:0523009:2, 56:04:0523009:3, 56:04:0523009:4, 56:04:0523012:5, 56:04:0523014:8, 56:04:0523024:35 именуемые в дальнейшем – земельные участки).

Жалоба подана в соответствии со статьей 18.1 Федерального Закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26.07.2006г. и с соблюдением требований, предусмотренных частью 6 указанной статьи.

В связи с поступившей жалобой на основании ч.11 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» заявителю направлено уведомление о принятии жалобы к рассмотрению (исх. № 5845 от 06.05.2015г.).

В порядке ч.11 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатору торгов – администрации муниципального образования Александровский район Оренбургской области выставлено требование о приостановлении аукциона до рассмотрения указанной жалобы по существу (исх. № 5846 от 06.05.2015г.).

Рассмотрение жалобы назначено на 08.05.2015г. в 11 часов 00 минут. В заседании Комиссии был объявлен перерыв по ходатайству представителей администрации м/о Александровский район Оренбургской области до 12 мая 2015 года 16 часов 30 минут в связи с необходимостью представления документов, после перерыва заседание возобновлено.

В ходе рассмотрения жалобы заявитель пояснил следующее.

03.03.2015г. администрацией Александровского района Оренбургской области было издано постановление №142-п о проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного использования, расположенных на территории Ждановского сельсовета Александровского района Оренбургской области.

При подготовке и проведении аукциона допущено ряд нарушений.

- нарушен порядок размещения сведений об аукционе на официальном сайте torgi.gov.ru, сведения об аукционе размещены в разделе «Аренда, безвозмездное пользование, доверительное управление имуществом, иные договоры, предусматривающие передачу прав владения и пользования в отношении государственного и муниципального имущества», а должны были быть размещены в разделе «Аренда и продажа земельных участков», тем самым организатор торгов нарушил п.19 ст.39.11 ЗК РФ;

- многие лоты на аукционе состоят из нескольких земельных участков объединенных в один лот аукциона, что нарушает положения ч.2 ст.39.11 ЗК РФ;

- аукцион проводился 14.04.2015г., прием документов по данному аукциону прекращен 07.04.2015г., за семь дней до даты проведения аукциона, тем самым организатор торгов нарушает положения ч.4 ст.39.12 ЗК РФ;

- уведомления о допуске или об отказе на участие в аукционе как участник он не получал, тем самым организатором торгов нарушен п.10 ст.39.12 ЗК РФ;

- протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола, однако до настоящего времени протоколы не размещены на официальном сайте, тем самым организатор торгов нарушает п.16 ст.39.12 ЗК РФ;

- согласно п.18 ст. 39.12 ЗК РФ в течение трех рабочих дней со дня подписания

протокола о результатах аукциона организатор аукциона обязан возвратить задатки лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем, однако до настоящего времени задатки не возвращены;

- участник аукциона ООО «Колганское» повышает цену лота до состояния нерентабельности, тем самым становится монополистом в сфере сельскохозяйственного производства на территории Ждановского сельсовета.

- аукционная комиссия в нарушение принципа непрерывности проведения аукциона, в любое время объявляла перерыв, несмотря на возражения участников аукциона;

- организатор аукциона передал главе КФХ <<.....>> как победителю аукциона три экземпляра договора, однако должен был это сделать по истечении десяти дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте, что нарушает ч.20 ст.39.12 ЗК РФ;

- организатору торгов было направлено заявление о выдаче копий журнала регистрации и протоколов аукциона, в которых глава КФХ <<.....>> участвовал, однако организатором торгов было отказано в предоставлении документов;

- организатором торгов было издано постановление №274-п от 29.04.2015г. «Об отказе от проведения открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного использования, расположенных на территории Ждановского сельсовета Александровского района Оренбургской области» с лота №15 по лот №47, и в связи с вышеизложенными нарушениями он должен был быть отменен полностью.

На основании поданной жалобы, заявитель просил провести проверку изложенных в жалобе фактов на предмет нарушения антимонопольного законодательства, аннулировать аукцион с лота №1 по лот №15.

В ходе рассмотрения жалобы представители организатора торгов – Администрации м/о Александровский район Оренбургской области требования заявителя не признали, пояснили следующее.

Администрацией Александровского района было издано постановление от 03.03.2015 года №142-п «О проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного использования, расположенных на территории Ждановского сельсовета Александровского района Оренбургской области». Извещение о проведении открытого аукциона было размещено на официальном сайте www.torgi.gov.ru и в печатном издании районной газеты «Звезда» о приеме заявок на участие в торгах по форме согласно приложению №2 к постановлению.

В приложении №1 к постановлению от 03.03.2015 года №142-п указаны основные реквизиты, место, дата и время проведения торгов: зал заседаний первого этажа администрации района 07.04.2015 г. в 15 час.00 мин. местного времени. Предмет, начальная цена и другая информация касаются вышеозначенного аукциона.

Размещение сведений о предстоящем аукционе в разделе «Аренда и продажа

земельных участков» не представилось возможным, в связи с чем, администрация Александровского района Оренбургской области, обратилась в службу поддержки официального сайта www.torgi.gov.ru, после консультации сведения были размещены в разделе «Аренда, безвозмездное пользование, доверительное управление имуществом, иные договоры, предусматривающие передачу прав владения и пользования в отношении государственного и муниципального имущества».

На аукцион было выставлено 47 лотов, состоявших из 47 земельных участков. Аукцион проводился по каждому лоту отдельно, т.е. по каждому земельному участку отдельно. Все земельные участки, выставленные на аукцион - обособлены, каждый имеет отдельный кадастровый номер <...> площадь, местоположение, границы установлены в соответствии с требованиями действующего законодательства, таким образом, требования ч.2 ст.39.11 ЗК РФ нарушены не были.

Прием и регистрация заявок на участие в аукционе осуществлялись аукционной комиссией администрации района в рабочие дни с 9.00 до 12.00 и с 14.00 до 17.00 местного времени с 07.03.2015 г. по 07.04.2015 года. Прием заявок организатором был прекращен за семь дней до дня проведения аукциона, таким образом, требования ч. 4 ст. 39.12. ЗК РФ, не нарушены.

Все участники аукциона были уведомлены уполномоченным органом и организатором аукциона о результатах рассмотрения заявок — лично, либо по телефону. Участникам, которые не были допущены к участию в аукционе, было направлено письменное уведомление.

Протокол о результатах аукциона по каждому лоту отдельно разместить на официальном сайте не представилось возможным, поскольку на сайте потребовалось размещение результатов аукциона по всем 47 лотам. Администрация Александровского района Оренбургской области обратилась в службу поддержки официального сайта torgi.gov.ru, которые подтвердили, что протокол публикуется тогда, когда будут размещены результаты по всем 47 лотам. Полностью протокол о результатах аукциона был размещен по завершению всех 47 лотов аукциона.

Задатки всем участникам были возвращены в соответствии с требованием законодательства.

Со стороны ООО «Колганское» при повышении цены лота путем шага в процессе аукциона нарушений не допущено.

Принцип непрерывности со стороны организатора аукциона не нарушен, поскольку перерыв объявлялся с учетом мнения всех участников аукциона, в том числе и по их ходатайству, о чем последние письменно были уведомлены под роспись о дате и времени продолжения аукциона.

Договоры аренды были направлены участникам признанным победителями аукциона в 10-дневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона.

Обязательная выдача копий документов, видеозаписей участникам аукциона в

законодательстве не установлено.

Аукцион с лотов №15 по №47 был отменен организатором торгов в соответствии с требованиями ст. 448 ГК РФ.

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Оренбургского УФАС России пришла к следующим выводам.

Постановлением администрации м/о Александровский район Оренбургской области №142-п от 03.03.2015г. принято решение о проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного использования, расположенных на территории Ждановского сельсовета Александровского района Оренбургской области.

Согласно п.2 постановления №142-п от 03.03.2015г. принято решение осуществить размещение извещения о проведении открытого аукциона на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, а так же в печатном издании газеты «Звезда» и обеспечить прием заявок на участие в торгах.

11.03.2015г. администрацией м/о Александровский район Оренбургской области опубликовано на официальном сайте www.torgi.gov.ru извещение о проведении открытого аукциона №110315/0782249/02 на право заключения договоров аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного использования, расположенных на территории Ждановского сельсовета Александровского района Оренбургской области, данное извещение было размещено в разделе «Аренда, безвозмездное пользование, доверительное управление имуществом, иные договоры, предусматривающие передачу прав владения и пользования в отношении государственного и муниципального имущества».

Согласно ч.1 ст.10 Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации.

Согласно п.19 ст.39.11 ЗК РФ 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. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Согласно п.1.1 Регламента функционирования официального сайта Российской Федерации в сети Интернет для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru настоящий Регламент устанавливает порядок формирования информации, размещаемой на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru

(далее – официальный сайт торгов), и обеспечения доступа к этой информации (далее – Регламент).

Согласно п.1.2 Регламента к информации, размещаемой на официальном сайте торгов, относится, в том числе:

- информация о проведении конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления государственным или муниципальным имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, указанного в частях 1 и 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;

- информация об аукционах по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды таких земельных участков для жилищного строительства, в том числе для индивидуального и малоэтажного жилищного строительства, об аукционах по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, размещение которой предусмотрено Земельным кодексом Российской Федерации;

Из представленных документов и пояснений следует, что организатором торгов 11.03.2015г. на официальном сайте www.torgi.gov.ru было размещено извещение о проведении торгов №110315/0782249/02 и на официальном сайте организатора торгов www.aleksandrovka56.ru.

Следовательно, администрация м/о Александровский район Оренбургской области исполнила свои обязанности по размещению извещения о проведении аукциона как того требует п.19 ст.39.11 ЗК РФ.

Кроме того, помимо указанных источников размещения информации администрацией м/о Александровский район Оренбургской области, опубликовано извещение о проведении открытого аукциона в печатном издании районной газеты «Звезда» от 07.03.2015 г. № 16 (9474).

Таким образом, Комиссией Оренбургского УФАС России довод заявителя о нарушении порядка размещения сведений об аукционе на официальном сайте www.torgi.gov.ru признан необоснованным.

Согласно извещению о проведении открытого аукциона приложение №1 к постановлению администрации м/о Александровский район Оренбургской области от 03.03.2015г. №142-п указано описание и технические характеристики участков с кадастровыми номерами земельных участков.

Согласно ч.1 ст.38 Федерального закона от 24.07.2007 N 221 «О государственном кадастре недвижимости» межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные внесенные в государственный кадастр

недвижимости сведения и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках.

Согласно ч.1 ст.39 Федерального закона от 24.07.2007 N 221 «О государственном кадастре недвижимости» местоположение границ земельных участков подлежит в установленном настоящим Федеральным законом порядке обязательному согласованию (далее - согласование местоположения границ) с лицами, указанными в [части 3](#) настоящей статьи (далее - заинтересованные лица), в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости.

Согласно ч.2 ст.39.11 ЗК РФ запрещается объединение двух и более земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в один лот аукциона, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Следовательно, для определение предмета торгов администрацией м/о Александровский район Оренбургской области проводились мероприятия по постановке на кадастровый учет муниципальной собственности с определением местоположения границ земельных участков и последующим присвоением кадастрового номера каждому участку.

Таким образом, формирование лота происходило по каждому участку с присвоенным кадастровым номером, что не противоречит действующему законодательству, Комиссией Оренбургского УФАС России довод заявителя о включении нескольких земельных участков в один лот, признан необоснованным.

Согласно извещению о проведении открытого аукциона приложение №1 к постановлению администрации м/о Александровский район Оренбургской области от 03.03.2015г. №142-п прием и регистрация заявок на участие в аукционе осуществляется по адресу: Оренбургская область, Александровский район, с.Александровка, ул.Мичурина, 49 (2-й этаж, отдел ЗИО) в рабочие дни с 09:00 до 12:00 и с 14:00 до 17:00 местного времени с 07.03.2015г. по 01.04.2015г.; дата и время проведения торгов: 07.04.2015г. в 15:00 местного времени. Постановлением от 11.03.2015г. №161-п «О внесении изменений в постановление администрации Александровского района от 03.03.2015г. №142-п» были внесены изменения даты и времени проведения торгов: 14.04.2015г. в 15:00 местного времени, а также в прием и регистрацию заявок на участие в аукционе: в рабочие дни с 09:00 до 12:00 и с 14:00 до 17:00 местного времени с 07.03.2015г. по 07.04.2015г.

Согласно ч.4 ст.39.12 ЗК РФ 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.

Следовательно, прием заявок на участие в аукционе прекращен за семь дней до дня проведения аукциона, что не нарушает ч.4 ст.39.12 ЗК РФ.

Таким образом, Комиссией Оренбургского УФАС России довод заявителя о нарушении срока установленного ч.4 ст.39.12 ЗК РФ признан необоснованным.

08.04.2015г. комиссией по проведению аукциона были составлены протоколы рассмотрения заявок на участие в аукционе, в которых отражены сведения о заявителях признанных участниками аукциона и участниках, не допущенные к участию в аукционе. В соответствии с данными протоколами комиссией по проведению торгов глава КФХ <<.....>> был допущен к участию в аукционе в качестве участника аукциона с лота №1 по лот № 47.

Согласно ч.9 ст. 39.12 ЗК РФ организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок. Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и размещается на официальном сайте не позднее чем на следующий день после дня подписания протокола.

Согласно ч.10 ст. 39.12 ЗК РФ заявителям, признанным участниками аукциона, и заявителям, не допущенным к участию в аукционе, организатор аукциона направляет уведомления о принятых в отношении них решениях не позднее дня, следующего после дня подписания протокола, указанного в [пункте 9](#) настоящей статьи.

Однако, в жалобе глава КФХ <<.....>> и на рассмотрении дела указывает на то что, уведомление о допуске к участию в аукционе от организатора аукциона администрации м/о Александровский район Оренбургской области не направлялось.

Как следует из пояснений представителей организатора аукциона - администрации м/о Александровский район Оренбургской области, все участники аукциона были уведомлены уполномоченным органом и организатором аукциона о результатах рассмотрения заявок — лично, либо по телефону. Участникам, которые не были допущены к участию в аукционе, было направлено письменное уведомление.

Таким образом, организатором аукциона - администрацией м/о Александровского района Оренбургской области не направлено победителю аукциона уведомление о допуске к участию в аукционе, довод заявителя о не направлении уведомления о допуске к участию в аукционе, Комиссией Оренбургского УФАС России признан обоснованным, но в связи с тем, что процедура аукциона находится на стадии заключения договоров, данное нарушение является не существенным и не может повлечь отмены аукциона по требованиям указанным в жалобе главы КФХ <<.....>>. Вместе с тем, организатором аукциона было устно доведено до сведения всех участников аукциона о месте и времени проведения аукциона. Тем самым, глава КФХ <<.....>> был извещен о месте и времени проведения аукциона и принимал участие в аукционе, что не могло повлечь нарушения прав и законных интересов данного участника аукциона.

Согласно ч. 15 ст. 39.12 ЗК РФ результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе указываются:

- 1) сведения о месте, дате и времени проведения аукциона;
- 2) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади земельного участка;
- 3) сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;
- 4) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона;
- 5) сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

Согласно ч. 16 ст. 39.12 ЗК РФ протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

Аукционной комиссией были составлены протоколы о результатах открытого аукциона: №1 от 14.04.2015г., №2 от 14.04.2015г., №3 от 14.04.2015г., №4 от 14.04.2015г., №5 от 15.04.2015г., №6 от 15.04.2015г., №7 от 15.04.2015г., №8 от 16.04.2015г., №9 от 15.04.2015г., №10 от 15.04.2015г., №11 от 15.04.2015г., №12 от 16.04.2015г., №13 от 17.04.2015г., №14 от 22.04.2015г.

Согласно размещенной информации на официальном сайте www.torgi.gov.ru протоколы о результатах открытого аукциона: №1 от 14.04.2015г., №2 от 14.04.2015г., №3 от 14.04.2015г., №4 от 14.04.2015г., №5 от 15.04.2015г., №6 от 15.04.2015г., №7 от 15.04.2015г., №8 от 16.04.2015г., №9 от 15.04.2015г., №10 от 15.04.2015г., №11 от 15.04.2015г., №12 от 16.04.2015г., №13 от 17.04.2015г., №14 от 22.04.2015г. были размещены 30.04.2015г.

Следовательно, организатором аукциона - администрацией м/о Александровский район Оренбургской области допущено нарушение заключающееся в не размещении результатов аукциона на официальном сайте www.torgi.gov.ru в течение одного дня со дня подписания протокола, как того требует ч.16 ст. 39.12 ЗК РФ.

Согласно представленных на заседании копий скриншотов электронной почты от 17.04.2015г., организатор аукциона обращался в службу поддержки официального сайта www.torgi.gov.ru в связи с невозможностью размещения протокола о результатах аукциона по каждому лоту отдельно. Впоследствии, был получен ответ от службы поддержки официального сайта www.torgi.gov.ru о том, что протоколы будут доступны для публикации после того, как будут подведены итоги всего аукциона.

Как следует из пояснений представителей организатора аукциона администрации м/о Александровский район Оренбургской области, протокол о результатах аукциона по каждому лоту отдельно разместить на официальном сайте не представилось возможным, поскольку на сайте потребовалось размещение результатов аукциона по всем 47 лотам.

Таким образом, Комиссией Оренбургского УФАС России данный довод признан обоснованным, но в связи с техническими проблемами заключающиеся в невозможности размещения протоколов о результатах аукциона на официальном сайте www.torgi.gov.ru, признан незначительным и не может повлечь отмены аукциона в соответствии с требованиями, изложенными в жалобе.

Согласно ч.4 ст. 448 Гражданского кодекса РФ участники торгов вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов. Если торги не состоялись, задаток подлежит возврату. Задаток возвращается также лицам, которые участвовали в торгах, но не выиграли их. При заключении договора с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору.

Согласно п.18 ст.39.11 ЗК РФ организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона ("шаг аукциона").

Согласно п.18 ст.39.12 ЗК РФ в течение трех рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона организатор аукциона обязан вернуть задатки лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем.

Согласно п.21 ст.39.12 ЗК РФ задаток, внесенный лицом, признанным победителем аукциона, задаток, внесенный иным лицом, с которым договор купли-продажи или договор аренды земельного участка заключается в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 настоящей статьи, засчитываются в оплату приобретаемого земельного участка или в счет арендной платы за него. Задатки, внесенные этими лицами, не заключившими в установленном настоящей статьей порядке договора купли-продажи или договора аренды земельного участка вследствие уклонения от заключения указанных договоров, не возвращаются.

Как следует, из пояснений представителей организатора аукциона администрации м/о Александровский район Оренбургской области, задатки всем участникам были возвращены в соответствии с требованием законодательства.

В соответствии с реестром перечисленных задатков на участие в открытом аукционе по извещению №1 103 15/0782249/02, задатки участников аукциона возвращены в полном объеме.

Таким образом, Комиссией Оренбургского УФАС России данный довод заявителя признан необоснованным.

Довод заявителя о том, что участник аукциона ООО «Колганское» является монополистом в сфере сельскохозяйственного производства, повышающий цену лота до состояния нерентабельности, Комиссией Оренбургского УФАС России

признан несостоятельным, на основании следующего.

Согласно п.9 ст.39.11 ЗК РФ аукцион является открытым по составу участников, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 10](#) настоящей статьи.

Согласно п.18 ст.39.11 ЗК РФ организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона ("шаг аукциона"). "Шаг аукциона" устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

Согласно п.17 ст.39.12 ЗК РФ победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

Таким образом, ООО «Колганское» в соответствии с поданной заявкой является участником открытого аукциона, с правами и обязанностями, которыми наделены участники аукциона.

Довод жалобы о нарушении принципа непрерывности при проведении аукциона Комиссией Оренбургского УФАС России признан необоснованным, исходя из следующего.

Аукционная комиссия надлежаще уведомила участников аукциона о причинах и основаниях перерыва и каких-либо жалоб и возражений в связи с его объявлением в аукционную комиссию не представлялись.

Кроме того, указанный довод заявителя не содержит ссылку на нормативно-правовые акты, которые регламентируют порядок проведения перерыва в аукционе.

Таким образом, перерывы, объявлявшиеся аукционной комиссией, не противоречат действующему законодательству.

Довод жалобы заявителя о том, что организатор аукциона должен был направить три экземпляра договора по истечении десяти дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте, Комиссией Оренбургского УФАС России признан необоснованным, исходя из следующего.

Согласно протоколам о результатах открытого аукциона: №8 от 16.04.2015г., №9 от 15.04.2015г., №12 от 16.04.2015г., №13 от 17.04.2015г., №14 от 22.04.2015г. победителем аукциона по лотам №8, 9, 12, 13,14 признан глава КФХ <<.....>>.

Согласно ч.17 ст.39.12 ЗК РФ победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

Согласно ч.15 ст. 39.12 ЗК РФ результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона.

Согласно ч.20 ст.39.12 ЗК РФ уполномоченный орган направляет победителю

аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по цене, предложенной победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, предложенном победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником устанавливается в размере, равном начальной цене предмета аукциона. Не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

Следовательно, уполномоченный орган направляет победителю аукциона три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона.

Таким образом, Комиссией Оренбургского УФАС России установлено, что уполномоченным органом – администрацией Ждановского сельсовета Александровского района были направлены договоры аренды земельных участков победителю аукциона главе КФХ <<.....>> в установленный ч.20 ст.39.12 ЗК РФ срок, что подтверждается сопроводительными письмами о направлении договоров от: 27.04.2015г. №137, 27.04.2015г. №138, 28.04.2015г. № 151, 05.05.2015 №158.

Довод жалобы о незаконном отказе в выдаче копий журнала регистрации участников аукциона и протоколов аукциона от организатора аукциона администрации м/о Александровский район Оренбургской области, где глава КФХ <<.....>> сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, комиссией Оренбургского УФАС России признан необоснованным, на основании следующего.

Положения Земельного кодекса Российской Федерации и Гражданского кодекса Российской Федерации не содержат норм, направленных на выдачу копий журнала регистрации участников аукциона, а так же протоколов результатов аукциона, кроме случаев предусмотренных ч.15 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Кроме того, протоколы о результатах аукциона размещаются на официальном сайте www.torgi.gov.ru и находятся в свободном доступе для обозрения всем заинтересованным лицам.

Таким образом, организатором аукциона - администрацией м/о Александровский район Оренбургской области не допущено нарушений при отказе в выдаче запрашиваемых документов главе КФХ <<.....>>.

Согласно п.17 ст.18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции» при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В

случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Комиссией Оренбургского УФАС России в ходе рассмотрения дела установлено следующее.

Согласно извещению о проведении торгов №1 10315/0782249/02 срок отказа от проведения аукциона – 02.04.2015г., дата окончания приема заявок - 07.04.2015г., дата и время проведения аукциона - 14.04.2015г. в 15ч. 00 мин.

Таким образом, последней датой отказа от проведения аукциона является 02.04.2015г.

29.04.2015г. администрацией м/о Александровский район Оренбургской области издано Постановление № 274-п от 29.04.2015г. «Об отказе в проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного использования, расположенных на территории Ждановского сельсовета Александровского района Оренбургской области». Согласно п. 1 данного Постановления принято решение об отказе от дальнейшего проведения аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного использования, расположенных на территории Ждановского сельсовета Александровского района Оренбургской области, начиная с реестрового номера лота 15 по реестровый номер лота 47 включительно, указанных в приложении №1 к постановлению администрации района от 03.03.2015г. №142-п «О проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного использования, расположенных на территории Ждановского сельсовета Александровского района Оренбургской области».

Согласно ч.1 ст. 39.6 ЗК РФ 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.

Согласно ч.3 ст. 448 ГК РФ если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, сделавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения, а конкурса - не позднее чем за тридцать дней до проведения конкурса.

Ссылка организатора аукциона администрации м/о Александровский район Оренбургской области на ч. 3 ст. 448 ГК РФ несостоятельна, так как данная статья отсылает к извещению о проведении торгов №1 10315/0782249/02, утвержденной организатором аукциона.

Таким образом, организатором аукциона - администрацией м/о Александровский район Оренбургской области принято решение об отказе от проведения торгов

после истечения срока для отказа от проведения торгов, соответственно, нарушены сроки, установленные извещением о проведении торгов №110315/0782249/02.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23, ч.1 ст.39, частями 1–3 ст.41, ст.49 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу главы КФХ <<.....>> обоснованной в части, указанной в решении.
2. Признать организатора торгов – администрацию муниципального образования Александровский район Оренбургской области нарушившим ч.10, ч.16 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, извещение о проведении торгов №110315/0782249/02.
3. Выдать организатору торгов – администрации муниципального образования Александровский район Оренбургской области предписание об отмене отказа от проведения аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного использования, расположенных на территории Ждановского сельсовета Александровского района Оренбургской области в части лотов с №15 по №47 и возобновлении процедуры проведения аукциона в соответствии с требованиями действующего законодательства в части лотов с №15 по №47.

Председатель Комиссии

<<.....>>

Члены Комиссии

<<.....>>

Примечание: настоящее решение может быть обжаловано в установленном законом порядке.

Предписание по делу №06-18-20/2015

о совершении действий, направленных на устранение нарушения порядка проведения торгов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя Комиссии – <<.....>>; членов Комиссии: <<.....>> ,

руководствуясь п. 20 ст.18.1, п.3.1 ч.1 ст.23 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции», на основании решения по делу № 06-18-20/2015 о нарушении организатором торгов – администрацией муниципального образования Александровский район Оренбургской области при организации открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного использования, расположенных на территории Ждановского сельсовета Александровского района Оренбургской области путем нарушения ч.10, ч.16 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, процедуры торгов - отказа от проведения торгов с нарушением сроков, установленных извещением о проведении торгов №110315/0782249/02,

предписывает:

1. Организатору торгов – администрации муниципального образования Александровский район Оренбургской области совершить действия, направленные на устранение нарушения порядка проведения торгов, для чего в срок до 29 мая 2015г.:

1) отменить отказ от проведения аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного использования, расположенных на территории Ждановского сельсовета Александровского района Оренбургской области в части лотов с №15 по №47;

2) возобновить процедуру проведения аукциона в соответствии с требованиями действующего законодательства в части лотов с №15 по №47.

2. О выполнении настоящего Предписания сообщить в Оренбургское УФАС России **до 12 июня 2015г.**, представив документы, подтверждающие его исполнение.

Председатель
Комиссии

<<.....>>

Члены

<<.....>>

Комиссии

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение 3-х месяцев со дня его вынесения.

Примечание: неисполнение в установленный срок настоящего Предписания влечет наложение административного штрафа в соответствии с ч.2.6 ст. 19.5 Кодекса РФ об административных правонарушениях.