

ИП главе КФХ <.....>

461854, Оренбургская область,
Александровский район, <.....>

Администрация МО Ждановский
сельсовет Александровского района
Оренбургской области

461856, Оренбургская область,
Александровский район, с.Ждановка,
ул.Ленина, д. 1

Решение изготовлено 18 апреля 2017г.
Оренбург

г.

Решение по делу № 06-18-07/2017

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб, предусмотренных ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (приказ Оренбургского УФАС России №12 от 14.01.2016г.), в составе:

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

в присутствии заявителя ИП главы КФХ <.....> (свидетельство о государственной регистрации крестьянского (фермерского) хозяйства <.....>),

в присутствии представителей администрации МО Ждановский сельсовет – <.....> (доверенность № 1 от 11.04.2017г.), <.....> (доверенность № 2 от 11.04.2017г.);

рассмотрев жалобу индивидуального предпринимателя (главы крестьянского (фермерского) хозяйства <.....> (вх.№ 2064к от 07.04.2017г.) на действия организатора торгов – администрации МО Ждановский сельсовет Александровского района Оренбургской области при проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного использования, расположенных на территории Ждановского сельсовета Александровского района Оренбургской области (извещения № 260217/4665925/07,

260217/4665925/08, 260217/4665925/09, 260217/4665925/13),

УСТАНОВИЛА:

07.04.2017г. в Оренбургское УФАС России поступила жалоба ИП главы КФХ <....> (вх.№ 2064к от 07.04.2017г.) на действия организатора торгов – администрации МО Ждановский сельсовет Александровского района Оренбургской области при проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного использования, расположенных на территории Ждановского сельсовета Александровского района Оренбургской области (извещения № 260217/4665925/07, 260217/4665925/08, 260217/4665925/09, 260217/4665925/13).

В связи с поступившей жалобой, в порядке 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. № 3631 от 10.04.2017г.).

В порядке ч.11 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатору торгов (администрации МО Ждановский сельсовет Александровский район Оренбургской области) выставлено требование о приостановлении торгов в части заключения договоров до рассмотрения указанной жалобы по существу (исх. № 3632 от 10.04.2017г.).

Рассмотрение жалобы назначено на 14.04.2017г. в 14 часов 30 минут.

На заседании Комиссии заявитель жалобы пояснил, что администрация Ждановского сельсовета перед тем как выставить земельные участки на аукцион, не проверила их на пригодность по целевому назначению. Данные земельные участки не использовались в течение длительного времени и в результате эрозии почвы могли измениться в границах. Проверить данные земельные участки не представляется возможным, так как на земле лежит снежный покров и затруднен проезд на транспорте. Указанное обстоятельство делает невозможным проверить достоверность информации, которую предоставляет организатор аукциона, что может привести к материальному ущербу для претендента. Также, форма заявки содержит условие о том, что претенденту известно фактическое состояние объекта аукциона и не имеет претензий к нему. Самостоятельно на местность он не выезжал, земельный участок не осматривал, при этом, должен согласиться в заявке, что его устраивает данный земельный участок. Под снежным покровом земельный участок невозможно рассмотреть, неизвестно где начинаются и заканчиваются межевые границы. Подал заявку на 4 лота, по одному из лотов был признан победителем. По остальным лотам аукционы приостановлены. Данные земельные участки мне необходимы для того, чтобы расширять свою деятельность.

Заявитель просит признать действия организатора торгов незаконными, обязать организатора торгов аннулировать торги по всем 4 аукционам.

Представители администрации МО Ждановский сельсовет с доводами жалобы не согласились, пояснили следующее.

Считаем доводы жалобы необоснованными по следующим основаниям. Порядок проведения аукциона регламентируется земельным законодательством. Земельные участки поставлены на кадастровый учет в соответствии с действующим законодательством. Торги проводятся на невостребованные земельные участки, они передаются именно для освоения, цель использования указана – для сельскохозяйственного использования. Заявитель подал заявки на участие в аукционах по всем лотам, значит, он был согласен со всеми условиями организатора торгов. Межевые знаки не устанавливаются, указываются межевые границы кадастровым инженером. На карте Росреестра возможно посмотреть границы земельного участка, на который проводится аукцион. В данный момент по всем 4 лотам аукционы приостановлены. Торги проводятся в зимне-весенний период в связи с тем, что в указанный момент фермеры не заняты сельскохозяйственной деятельностью, перед сельскохозяйственными работами. Договор аренды является также актом приема-передачи земельного участка. Если выявлены какие-то недостатки земельного участка, то составляется отдельный акт приема-передачи, в котором прописывается фактическое состояние земельного участка.

Представители администрации МО Ждановский сельсовет просят признать жалобу необоснованной и не подлежащей удовлетворению.

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

На основании постановления администрации МО Ждановский сельсовет Александровского района Оренбургской области № 13-п от 21.02.2017г. «О проведении открытых аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного использования, расположенных на территории Ждановского сельсовета Александровского района Оренбургской области» решено провести открытые аукционы на право заключения договоров аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного использования, расположенных на территории Ждановского сельсовета Александровского района Оренбургской области: с кадастровым номером 56:04:0521002:5, площадью 173 194 кв.м. (извещение № 260217/4665925/07), с кадастровым номером 56:04:0519002:3, площадью 287 568 кв.м. (извещение № 260217/4665925/08), с кадастровым номером 56:04:0521002:4 (извещение № 260217/4665925/09), с кадастровым номером 56:04:00000000:1693 (извещение № 260217/4665925/13); утверждены состав комиссии, Положение о комиссии, проект договора аренды земельного участка.

26.02.2017г. на сайте torgi.gov.ru размещены извещения №№ 260217/4665925/07, 260217/4665925/08, 260217/4665925/09, 260217/4665925/13 по проведению открытых аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного использования, расположенных на территории Ждановского сельсовета Александровского района Оренбургской области.

Порядок проведения открытых аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков регулируется ст. 39.11-39.12 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ).

В соответствии с ч.3 ст. 39.11 ЗК РФ образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона осуществляются в следующем порядке:

1) подготовка и утверждение уполномоченным органом схемы расположения земельного участка в случае, если такой земельный участок предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории;

2) обеспечение уполномоченным органом выполнения в отношении земельного участка, образование которого предусмотрено проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным [ЗАКОНОМ](#) "О государственной регистрации недвижимости", работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (далее - кадастровые работы);

3) осуществление на основании заявления уполномоченного органа государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации прав на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

4) получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства;

5) принятие уполномоченным органом решения о проведении аукциона.

Как следует из представленных документов, земельные участки с кадастровыми номерами 56:04:0521002:5, 56:04:0519002:3, 56:04:0521002:4, 56:04:00000000:1693 местоположением: Оренбургская область, Александровский район, Ждановский сельсовет, образованы в соответствии с действующим законодательством, поставлены на государственный кадастровый учет, права на них зарегистрированы за администрацией МО Ждановский сельсовет (выкопировка из газеты «Звезда» № 37 (9594), письма ООО «Строительно-земельный центр» исх. №№1426, 1427, 1425, 1432 от 11.07.2016г., выписки из ЕГРН ФБУ «Кадастровая палата» по Оренбургской области).

В соответствии с п.2 ст. 22 ЗК РФ земельные участки, за исключением указанных в п.4 ст. 27 ЗК РФ, могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и ЗК РФ.

Согласно ст. 606 ГК РФ по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В силу п.3 ст. 607 ГК РФ, п.п. 4,7 ст. 22 ЗК РФ существенными условиями договора

аренды земельного участка является объект аренды и размер арендной платы.

Объект аренды определяется сторонами в соответствии с п.3 ст. 607 ГК РФ, согласно которому в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды.

Пунктом 1 ст. 7 Федерального закона от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (действовавшего на момент внесения земельных участков в ЕГРН и оформления собственности на земельные участки – 27.07.2016г.) установлено, что уникальными характеристиками объекта недвижимости являются: вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства); кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости; описание местоположения границ объекта недвижимости в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок; площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом требований, если объектом недвижимости является земельный участок, здание или помещение.

Администрацией МО Ждановский сельсовет Александровского района Оренбургской области перед выставлением на аукцион обеспечено проведение кадастровых работ в отношении данных земельных участков, земельные участки были выделены, размежеваны и индивидуализированы, соответственно, обязанность по подготовке документов, содержащих необходимые сведения о земельных участках, организатором торгов была выполнена.

В извещениях о проведении открытых аукционов №№ 260217/4665925/07, 260217/4665925/08, 260217/4665925/09, 260217/4665925/13 указано, что осмотр земельного участка производится самостоятельно. Информацию о земельном участке можно получить на официальном сайте Росреестра <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/> - портал услуг «Публичная кадастровая карта». Обязанности по ознакомлению претендентов на участие в торгах с предметом аукциона за организатором торгов действующим законодательством не закреплено.

Как следует из пп.7 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о форме заявки на участие в аукционе.

Организатором торгов в соответствии с пп.7 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ была разработана форма заявки на участие в торгах.

В соответствии с п. 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.

Как следует из представленных документов, ИП <...> были поданы заявки для участия в аукционах: №№ 260217/4665925/07, 260217/4665925/08, 260217/4665925/09, 260217/4665925/13: заполнена форма заявки, разработанная организатором торгов, оплачен задаток, приложены копии документов, удостоверяющих личность заявителя.

Таким образом, заявитель выразил свою заинтересованность в заключении договоров аренды на определенные земельные участки, являющиеся предметом указанных аукционов, согласился с условиями проведения аукционов, в том числе и с порядком ознакомления с объектами аукционов, фактического состояния объектов, их характеристик, не имел претензий по ним.

В случае несогласия с фактическим состоянием объектов, их характеристик, заявитель имел право отозвать заявку на участие в торгах, либо до окончания приема заявок обратиться с жалобой в суд либо в антимонопольный орган в порядке ч.2 ст. 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Как следует из ч.2 ст. 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции» действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Согласно п.22 ст. 39.11 ЗК РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора аренды земельного участка.

Проектом договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения, разработанного организатором торгов и являющегося приложением к извещению о проведении аукциона, установлено, что в случае несоответствия арендуемого участка требованиям, изложенным в п. 1.3 настоящего договора, стороны составляют акт о реальном состоянии земельного участка, который в случае его составления является неотъемлемой частью настоящего договора (п.1.4).

Следовательно, заявитель перед подписанием договора аренды земельного участка, имеет возможность выехать на место расположения земельного участка, произвести осмотр и составить акт о реальном состоянии земельного участка.

Таким образом, доводы жалобы являются необоснованными.

В ходе рассмотрения дела <...> было заявлено ходатайство об объявлении перерыва в заседании комиссии для выдачи доверенности своему

представителю.

Рассмотрев указанное ходатайство, комиссия по рассмотрению жалоб приходит к выводу о его отклонении в связи с тем, что перед началом рассмотрения дела заявителю было предложено надлежащим образом оформить доверенность на представителя, однако, заявитель данным правом не воспользовался.

В соответствии с п.20 ст.18.1 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции» по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной.

Согласно ч.1 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» в соответствии с правилами настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным [законом](#) от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Ходатайство индивидуального предпринимателя <....> об объявлении перерыва в заседании комиссии по рассмотрению дела оставить без удовлетворения.
2. Признать жалобу индивидуального предпринимателя (главы КФХ) <....> на действия организатора торгов – администрации МО Ждановский сельсовет Александровского района Оренбургской области при проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного использования, расположенных на территории Ждановского сельсовета Александровского района Оренбургской области (извещения № 260217/4665925/07, 260217/4665925/08, 260217/4665925/09, 260217/4665925/13) необоснованной.

Председатель Комиссии

<....>

Члены Комиссии

<....>

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