

## РЕШЕНИЕ №21-Т-2017

г. Чебоксары  
мая 2017 года

17

Резолютивная часть решения оглашена 16 мая 2017 года.

Решение изготовлено в полном объеме 17 мая 2017 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия), созданная на основании приказа Чувашского УФАС России от 22.03.2016 №40 в составе:

<...>

при участии представителя организатора торгов – администрации Батыревского района Чувашской Республики:

<...>

в отсутствие заявителя (представителя заявителя) – <...>, направившего ходатайство о рассмотрении дела без его участия;

рассмотрев жалобу <...> (далее – <...>, заявитель) на действия организатора торгов – Администрации Батыревского района Чувашской Республики при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 21:08:280101:92, площадью 1204970 кв.м., адрес (описание местоположения): Чувашская Республика - Чувашия, Батыревский р-н, Тойсинское с/пос. с видом разрешенного использования «Сельскохозяйственное использование», сроком на 49 (сорок девять) лет, ограничения (обременения) на части земельного участка площадью 26191 кв.м. и площадью 24703 кв.м., предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации (изв. №230317/0290361/01), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

**УСТАНОВИЛА:**

В Чувашское УФАС России 11.05.2017 обратился <...> с жалобой на действия организатора торгов – Администрации Батыревского района Чувашской Республики при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 21:08:280101:92 площадью 1204970 кв.м., адрес (описание местоположения): Чувашская Республика - Чувашия, Батыревский р-н, Тойсинское с/пос. с видом разрешенного использования «Сельскохозяйственное использование», сроком на 49 (сорок девять) лет, ограничения (обременения) на части земельного участка площадью 26191 кв.м. и площадью 24703 кв.м., предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации (изв. №230317/0290361/01).

Заявитель в жалобе указывает на то, что из извещения невозможно определить на каком праве предполагается предоставить земельный участок.

Кроме того, заявитель указывает на то, что извещение о проведении аукциона на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено с несоблюдением 30-дневного срока, установленного частью 5 статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации и организатором торгов неправомерно установлен срок предоставления земельного участка в аренду.

На основании вышеизложенного заявитель просит признать жалобу обоснованной.

Представитель организатора конкурса нарушение Порядка проведения конкурса не признала, указав, что жалоба гр. <...> является необоснованной.

*Изучив представленные документы, заслушав пояснения представителей сторон по делу, Комиссия приходит к следующему.*

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров установлен статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В силу части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо 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 № 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.

Согласно части 17 статьи 18.1 Закона 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.

В соответствии с пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) 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.

Таким образом, любые действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в силу обязательности его проведения подлежат контролю со стороны антимонопольного органа в процессуальном порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

1. Особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности установлены статьей 39.18 Земельного кодекса.

Частью 1 статьи 39.18 Земельного кодекса установлено, что в случае поступления заявления гражданина о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, заявления гражданина или крестьянского (фермерского) хозяйства о предварительном согласовании предоставления земельного

участка или о предоставлении земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности уполномоченный орган в срок, не превышающий тридцати дней с даты поступления любого из этих заявлений, совершает одно из следующих действий:

1) обеспечивает опубликование извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей (далее в настоящей статье - извещение) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка и размещает извещение на официальном сайте, а также на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

2) принимает решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка или об отказе в предоставлении земельного участка в соответствии с [пунктом 8 статьи 39.15](#) или [статьей 39.16](#) настоящего Кодекса.

Согласно части 2 статьи 39.18 Земельного кодекса в извещении указываются:

1) информация о возможности предоставления земельного участка с указанием целей этого предоставления;

2) информация о праве граждан или крестьянских (фермерских) хозяйств, заинтересованных в предоставлении земельного участка для указанных в [пункте 1](#) настоящей статьи целей, в течение тридцати дней соответственно со дня опубликования и размещения извещения подавать заявления о намерении участвовать **в аукционе по продаже такого земельного участка или аукционе на право заключения договора аренды такого земельного участка;**

3) адрес и способ подачи заявлений, указанных в [подпункте 2](#) настоящего пункта;

4) дата окончания приема указанных в [подпункте 2](#) настоящего пункта заявлений, которая устанавливается в соответствии с [подпунктом 2](#) настоящего пункта;

5) адрес или иное описание местоположения земельного участка;

6) кадастровый номер и площадь земельного участка в соответствии с данными государственного кадастра недвижимости, за исключением случаев, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать;

7) площадь земельного участка в соответствии с проектом межевания территории или со схемой расположения земельного участка, если подано заявление о предоставлении земельного участка, который предстоит образовать;

8) реквизиты решения об утверждении проекта межевания территории в случае, если образование земельного участка предстоит в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, условный номер испрашиваемого земельного участка, а также адрес сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на котором размещен утвержденный проект;

9) адрес и время приема граждан для ознакомления со схемой расположения земельного участка, в соответствии с которой предстоит образовать земельный участок, если данная схема представлена на бумажном носителе.

На основании заявления главы КФХ <...>, администрацией Батыревского района 23.03.2017 было сформировано извещение с информацией о возможности предоставления земельного участка с указанием целей этого предоставления на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (изв. №230317/0290361/01), к которому прикреплены следующие файлы: схема расположения земельного участка и выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Кроме того, извещение с информацией о возможности предоставления земельного участка с указанием целей этого предоставления 23.03.2017 размещено на официальном сайте администрации Батыревского района Чувашской Республики ([http://gov.cap.ru/Declarations.aspx?gov\\_id=58&id=3520498&page=3&size=20](http://gov.cap.ru/Declarations.aspx?gov_id=58&id=3520498&page=3&size=20)), а также в газете «Вестник Батыревского района» от 22.03.2017 №123 (13).

Согласно части 5 статьи 39.18 Земельного кодекса, если по истечении тридцати дней со дня опубликования извещения заявления иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе не поступили, уполномоченный орган совершает одно из следующих действий:

1) осуществляет подготовку проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в трех экземплярах, их подписание и направление заявителю при условии, что не требуется образование или уточнение границ испрашиваемого земельного участка;

2) принимает решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка в соответствии со статьей 39.15 настоящего Кодекса при условии, что испрашиваемый земельный участок предстоит образовать или его границы подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости», и направляет указанное решение заявителю.

По состоянию на 25.04.2017 г. (день подведения итогов) заявлений иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе в администрацию Батыревского района не поступили, в связи с

чем, администрацией было принято решение о заключении договора аренды земельного участка с главой КФХ <...>

Договор аренды земельного участка №38/17 из земель сельскохозяйственного назначения, с кадастровым номером 21:08:280101:92, площадью 1204970 кв.м., расположенного по адресу: Чувашская Республика, Батыревский район, Тойсинское с/п, с видом разрешенного использования «Сельскохозяйственное использование» был заключен с главой КФХ <...> 10.05.2017 г.

2. По доводу заявителя о том, что из извещения, размещенного на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) невозможно определить на каком праве предполагается предоставить земельный участок, Комиссия Чувашского УФАС России установила следующее.

Согласно пункту 2 части 2 статьи 39.18 Земельного кодекса в извещении указывается информация о праве граждан или крестьянских (фермерских) хозяйств, заинтересованных в предоставлении земельного участка для указанных в пункте 1 настоящей статьи целей, в течение тридцати дней соответственно со дня опубликования и размещения извещения подавать заявления о намерении участвовать в **аукционе по продаже такого земельного участка или аукционе на право заключения договора аренды такого земельного участка.**

<...> в жалобе указывает на то, что в извещении не указано на каком именно праве предполагается предоставить земельный участок.

При этом в пункте «Информация о возможности предоставления земельного участка и праве заинтересованных лиц на подачу заявлений о намерении участвовать в аукционе» раздела «Общие» извещения, размещенного на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) указано следующее: «Желающие (могут обратиться с заявлением любые физические и юридические лица, за исключением государственных и муниципальных унитарных предприятий, государственных и муниципальных учреждений, а также юридических лиц, в уставном капитале которых доля Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований превышает 25 процентов) о намерении **заключить договор аренды земельного участка** могут подать заявления с 24.03.2017 г. по 24.04.2017 г. в приемную администрации Батыревского района на имя главы администрации Батыревского района в произвольной форме».

Кроме того, информация о том, на каком праве предоставляется участок, указана как в извещении, размещенном на официальном сайте администрации Батыревского района, так и в извещении, опубликованном в газете «Вестник Батыревского района» от 22.03.2017 №123 (13).

Следовательно, Комиссия Чувашского УФАС России признаёт данный довод

необоснованным.

3. Довод о несоблюдении администрацией Батыревского района Чувашской Республики 30-дневного срока при размещении на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), установленного частью 5 статьи 39.18 Земельного кодекса, Комиссией Чувашского УФАС России признан обоснованным в силу следующего.

Из положений части 5 статьи 39.18 Земельного кодекса следует, что заявления о намерении участвовать в аукционе принимаются уполномоченным органом в течение **30 дней** со дня опубликования извещения.

Извещением установлен следующий срок подачи заявлений иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе – с 24.03.2017 по 24.04.2017.

Согласно пояснениям организатора торгов извещение на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещалась 23.03.2017, но по причине технического сбоя в системе выяснилось, что информация не была опубликована и находилась в разделе «Неопубликованные». В связи с этим администрацией извещение было опубликовано повторно 29.03.2017, что свидетельствует о несоблюдении 30-дневного срока подачи заявлений.

При этом, Комиссия Чувашского УФАС России отмечает, что при размещении извещения на официальном сайте администрации Батыревского района Чувашской Республики и в газете «Вестник Батыревского района» от 22.03.2017 №123 (13) 30-дневный срок опубликования извещения не нарушен.

Следует отметить, что в данном случае возникает разночтение, вследствие указания источниками различных сроков.

4. По доводу <...> о том, что организатором торгов неправомерно установлен срок (49 лет) предоставления земельного участка в аренду установлено следующее.

Нормы действующего законодательства предусматривают право на заключение договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения на срок до 49 лет.

В связи, с этим Комиссией Чувашского УФАС России довод заявителя признан несостоятельным в силу того, что согласно части 3 статьи 9 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается **на срок от трех до сорока**

**девяти лет,** за исключением случаев, установленных настоящим Федеральным законом.

5. Согласно части 22 статьи 39.11 Земельного кодекса обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

При этом Чувашским УФАС России установлено, что проект договора к извещению с информацией о возможности предоставления земельного участка с указанием целей этого предоставления на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> не прикреплен, в связи с чем, администрацией Батыревского района Чувашской Республики нарушено требование, установленное частью 22 статьи 39.11 Земельного кодекса.

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) настоящего Федерального закона.

В соответствии с [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает организатору торгов, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

В связи с тем, что на момент рассмотрения жалобы между сторонами заключен договор и возникли обязательные правоотношения, контрольный орган не вправе принимать решения по выдаче обязательного для исполнения предписания.



Исходя из установленных обстоятельств дела, Комиссия Чувашского УФАС России признает жалобу гр. <...> обоснованной в части.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия Чувашского УФАС России

**РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу гр. <...> обоснованной в части.
2. Предписание об устранении выявленных нарушений организатору торгов – Администрации Батыревского района Чувашской Республики не выдавать.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.