

Решение № 055/10/18.1-1045/2020

о признании жалобы необоснованной

18.11.2020

г. Омск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее – Омское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

<...> – заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

<...> – начальника отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), жалобу индивидуального предпринимателя <...> (далее – индивидуальный предприниматель, Заявитель) на действия Администрации Кормиловского муниципального района Омской области (далее – Администрация, Организатор торгов) при проведении аукциона, открытого по составу участников, на право заключения договора аренды земельного участка из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, с кадастровым номером 55:09:050601:21 (извещение № 151020/3734907/01 размещено на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет») (далее – Аукцион, Торги),

при участии представителя Заявителя – <...> (доверенность <...> от <...>, личность удостоверена паспортом);

при участии представителей Администрации – <...> (доверенность <...> от <...>), <...> (доверенность <...> от <...>),

УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России поступила жалоба индивидуального предпринимателя (вх. № 12386э от 09.11.2020) на действия Администрации при проведении Аукциона.

По мнению Заявителя, земельный участок с кадастровым номером 55:09:050601:21 не может быть предметом аукциона, в связи с тем, что границы данного земельного участка не установлены и подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о государственной регистрации недвижимости).

Кроме того, Организатор торгов не опубликовал извещение о проведении Аукциона на сайте www.torgi.gov.ru и в газете Кормиловского муниципального района Омской области «Нива».

В дополнениях к жалобе (вх. № 12842 от 18.11.2020) Заявитель указал, что в извещении отсутствует описание земельного участка и ссылка на карту, а также, что условие проекта договора аренды земельного участка в части изменения арендодателем размера арендной платы в одностороннем порядке в сторону увеличения является неправомерным.

На основании вышеизложенного, индивидуальный предприниматель просит антимонопольный орган признать жалобу Общества обоснованной, выдать Администрации предписание об устранении нарушений законодательства и аннулировании Торгов.

На заседании Комиссии 18.11.2020 представитель Заявителя поддержал доводы, изложенные в жалобе.

2. В соответствии с уведомлением Омского УФАС России от 10.11.2020 № 05-10995 Организатором торгов представлены пояснения относительно доводов, изложенных в жалобе Заявителя, а также надлежащим образом заверенные копии запрашиваемых документов.

В своих письменных возражениях Администрация указывает следующее.

Земельный участок с кадастровым номером 55:09:050601:21 является участком единого землепользования, в состав которого входят обособленные (условные) участки с существующими координатами.

Извещение о проведении аукциона размещено в соответствии с пунктами 19, 20 статьи 39.11 Земельного Кодекса РФ (далее – ЗК РФ) на сайте www.torgi.gov.ru, а также согласно пункту 3 статьи 41 Устава Михайловского

сельского поселения Кормиловского муниципального района в газете «Официальный вестник Кормиловского муниципального района».

На основании изложенного, Администрация считает жалобу индивидуального предпринимателя необоснованной.

3. Из представленных материалов и информации следует, что 15.10.2020 на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – официальный сайт торгов) были размещены документы и информация об Аукционе, в том числе: извещение о проведении Аукциона, Документация.

Согласно извещению № 151020/3734907/01 объектом Аукциона является земельный участок с кадастровым номером 55:09:050601:21 (единое землепользование), площадью 21 474 000 кв.м, из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Омская область, Кормиловский район, Михайловское сельское поселение, чересполосный участок СПК «Богдановское», н.п. Дальний.

Прием заявок на участие в Аукционе осуществлялся Администрацией с 15.10.2020 по 11.11.2020.

Дата рассмотрения заявок на участие в Аукционе: 12.11.2020.

Дата подведения Аукциона: 17.11.2020.

4. Рассмотрев жалобу индивидуального предпринимателя, представленные Администрацией документы, заслушав доводы сторон, Комиссия признала жалобу **необоснованной** исходя из следующего.

В силу пункта 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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 18.07.2011 № 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.

Действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной 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 подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате проведения торгов (часть 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11 – 39.13, 39.18 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 1 статьи 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 статьи 39.6 ЗК РФ.

Подпункт 1 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ устанавливает, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, в том числе, если границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости».

Согласно части 8 статьи 22 Закона о государственной регистрации недвижимости местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части.

Проанализировав представленную в материалы дела выписку из Единого государственного реестра недвижимости от 08.10.2020 № КУВИ-002/2020-27692095 (далее – Выписка из ЕГРН), Омским УФАС России установлено, что земельный участок с кадастровым номером 55:09:050601:21 является участком единого землепользования, в который входят обособленные (условные) земельные участки: 55:09:050601:10; 55:09:050601:11; 55:09:050601:12; 55:09:050601:13; 55:09:050601:14; 55:09:050601:15; 55:09:050601:16; 55:09:050601:17; 55:09:050601:18; 19; 55:09:050601:20.

Лист № 1 раздела 4.2 Выписки из ЕГРН содержит сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка, следовательно, имеется информация о границах земельного участка и их повторное уточнение не

требуется. В связи с чем, довод заявителя, что данный участок не может быть предметом Аукциона, является необоснованным.

Согласно частям 18-20 статьи 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»).

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 30 дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за 30 дней до дня проведения аукциона.

Согласно пункту 3 статьи 41 Устава Михайловского сельского поселения Кормиловского муниципального района Омской области, принятого решением Совета Михайловского сельского поселения Кормиловского муниципального района от 08.05.2018 № 16, официальным опубликованием муниципального правового акта или соглашения, заключенного между органами местного самоуправления, считается первая публикация его полного текста в периодическом печатном издании – «Официальный вестник Кормиловского муниципального района».

Омским УФАС России установлено, что 15.10.2020 на сайте www.torgi.gov.ru Администрацией опубликовано извещение № 151020/3734907/01 о проведении Аукциона.

В материалы дела Организатором торгов предоставлена копия периодического печатного издания – «Официальный вестник Кормиловского муниципального района» № 5 (5) от 15.10.2020, в котором опубликовано извещение о проведении Аукциона.

Таким образом, данный довод заявителя не нашел своего подтверждения.

Согласно подпункту 7 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ и изданные в соответствии с ним иные акты земельного законодательства основываются, в том числе на принципе платности использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Из пункта 1 статьи 65 ЗК РФ следует, что использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и *арендная плата*.

В соответствии с пунктом 1 статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон.

В предусмотренных законом случаях применяются цены (тарифы, расценки, ставки и т.п.), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами и (или) органами местного самоуправления.

Согласно пункту 13 постановления Правительства Омской области от 26.12.2018 № 419-п «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Омской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов, и внесении изменений в постановление Правительства Омской области от 5 октября 2015 года № 275-п» при заключении договора аренды земельного участка орган исполнительной власти Омской области или орган местного самоуправления Омской области, уполномоченный в соответствии с законодательством на распоряжение земельным участком, предусматривает в таком договоре случаи и периодичность изменения арендной платы за пользование земельным участком. При этом арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка, изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленный в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды.

В соответствии с пунктом 22 статьи 39.11 ЗК РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Приложение № 3 к извещению о проведении Аукциона содержит проект договора аренды земельного участка (далее – Договор).

Из пункта 2.6 Договора следует, что размер арендной платы может быть пересмотрен в сторону увеличения не чаще одного раза в год на основании данных о рыночном размере арендной платы. Изменение размера арендной платы осуществляется в одностороннем порядке путем направления письменного уведомления арендатору. Размер арендной платы не может быть пересмотрен в сторону уменьшения.

Оценив содержание пункта 2.6 Договора, Комиссия Омского УФАС России не усматривает в нем нарушения действующего законодательства, в связи с чем, данный довод заявителя является необоснованным.

При рассмотрении дела № 055/10/18.1-1045/2020 Комиссией Омского УФАС России установлено, что в Извещении о проведении Аукциона указаны все сведения о предмете, в том числе и описание земельного участка: аренда земельного участка с кадастровым номером 55:09:050601:21 (единое землепользование), площадью 21 474 000 кв.м, из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Омская область, Кормиловский район, Михайловское сельское поселение, чересполосный участок СПК «Богдановское», н.п. Дальний.

Таким образом, довод Заявителя об отсутствии в Извещении описания предмета Аукциона является необоснованным.

Принимая во внимание изложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать **необоснованной** жалобу индивидуального предпринимателя Главы <...> на действия Администрации Кормиловского муниципального района Омской области (ИНН 5517003159, ОГРН 1025501654177, адрес: 646970, Омская область, Кормиловский район, р.п. Кормиловка, ул. Ленина, д. 20) при проведении аукциона, открытого по составу участников, на право заключения договора аренды земельного участка из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, с кадастровым номером 55:09:050601:21 (извещение № 151020/3734907/01).

Согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель

Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

<...>

<...>

<...>