

<.....>

Главе администрации МО
Сорочинский городской
округ Оренбургской
области

<.....>

ул. Советская, д. 1,
г. Сорочинск,
Оренбургской области,
461900

e-mail: admsor@esoo.ru_

Решение принято «15» июля 2020г.
Оренбург

г.

Решение по делу № 056/01/18.1-957/2020

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб, предусмотренных ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите

конкуренции» (Приказ Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области от 03.02.2020 № 9) в составе:

Председателя Комиссии – заместителя руководителя – начальника отдела антимонопольного и рекламного контроля, общественных связей Оренбургского УФАС России <.....>; членов Комиссии: <.....>;

в присутствии заявителя – <.....>;

в присутствии представителя администрации муниципального образования Сорочинский городской округ Оренбургской области – <.....> (доверенность в материалах дела);

рассмотрев дистанционно посредством видеоконференцсвязи жалобу <.....> (вх. № 5951э от 26.06.2020г.) на действия администрации МО Сорочинский городской округ Оренбургской области при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков (извещение № 010620/0142526/01 от 01.06.2020).

УСТАНОВИЛА:

26.06.2020г. в Управление Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области поступила жалоба <.....> (далее – <.....>, Заявитель) на действия Администрации МО Сорочинский городской округ Оренбургской области при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков (извещение № 010620/0142526/01 от 01.06.2020), адрес сайта, на котором размещена конкурсная документация: <http://www.torgi.gov.ru>.

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 поступлением жалобы, Оренбургским УФАС России на основании части 11 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» заявителю, организатору торгов направлены уведомления о принятии жалобы к рассмотрению (исх. № 6423 от 30.06.2020, исх. № 6398 от 29.06.2020).

Рассмотрение жалобы назначено на 03 июля 2020 г. на «12» часов «30» минут.

На рассмотрение жалобы 03 июля 2020 г. представитель администрации МО Сорочинский городской округ Оренбургской области не явился, предоставил ходатайство об отложении рассмотрения жалобы (вх. № 6229э от 03.06.2020);

заявитель – <.....> доводы, изложенные в жалобе, поддержал.

В порядке части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в заседании был объявлен перерыв, в связи с необходимостью предоставления дополнительной информации 08.07.2020г., рассмотрение жалобы назначено на «08» июля 2020 года в 15 ч. 00 мин.

В адрес <.....>, Администрации МО Сорочинский городской округ Оренбургской области направлены уведомления (исх. № 6692, исх. № 6693 от 06.07.2020) о перерыве в рассмотрении жалобы, а также о предоставлении в адрес Оренбургского УФАС России дополнительных документов.

На рассмотрении жалобы 08 июля 2020 г. присутствовали представитель администрации МО Сорочинский городской округ Оренбургской области, заявитель – <.....>.

От администрации МО Сорочинский городской округ Оренбургской области поступило ходатайство о замене лица в отношении которого возбуждено дело № 056/01/18.1-957/2020 с администрации МО Сорочинский городской округ Оренбургской области на начальника отдела по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям администрации МО Сорочинский городской округ Оренбургской области – <.....> В ходе рассмотрения дела в удовлетворении ходатайства было отказано, в связи с тем, что согласно аукционной документации организатором торгов является администрации МО Сорочинский городской округ Оренбургской области.

В порядке части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции заседание было отложено, в связи с необходимостью предоставления дополнительной информации, рассмотрение жалобы назначено на «15» июля 2020 года в 16 ч. 00 мин.

В адрес <.....>, Администрации МО Сорочинский городской округ Оренбургский области направлены уведомления (исх. № 6885,

№ 6886 от 09.07.2020) о продлении срока рассмотрения жалобы, а также о предоставлении в адрес Оренбургского УФАС России дополнительных документов.

В ходе рассмотрения жалобы 15 июля 2020 г. заявитель доводы, изложенные в жалобе, поддержал в полном объеме.

Представитель Администрации МО Сорочинский городской округ Оренбургской области просила признать жалобу необоснованной.

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Оренбургского УФАС России пришла к следующему:

27.05.2020г. Администрацией Сорочинского городского округа Оренбургской области принято распоряжение № 223-р «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков».

01.06.2020 года на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> размещено извещение № 010620/0142526/01 о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков.

Лот № 1: земельный участок с кадастровым номером 56:30:0906001:19, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешённого использования: сельскохозяйственное использование, площадью 905 116 кв.м., местоположение: Российская Федерация, Оренбургская область, Сорочинский городской округ, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квадрата 56:30:0906001 (Николаевский ТО), срок аренды: 3 года.

Лот № 2: земельный участок с кадастровым номером 56:30:0405001:40, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешённого использования: сельскохозяйственное использование, площадью 25 000 кв.м., местоположение: Российская Федерация, Оренбургская область, Сорочинский городской округ, земельный участок расположен в южной части кадастрового квадрата 56:30:0405001 (Гамалеевский ТО), срок аренды: 3 года.

Лот № 3: земельный участок с кадастровым номером 56:30:0405001:41, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешённого использования: сельскохозяйственное использование, площадью 92 622 кв.м., местоположение: Российская Федерация, Оренбургская область, Сорочинский городской округ, земельный участок расположен в южной части кадастрового квадрата 56:30:0405001 (Гамалеевский ТО), срок аренды: 3 года.

Лот № 4: земельный участок с кадастровым номером 56:30:0708001:139, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешённого использования: сельскохозяйственное использование, площадью 921 000 кв.м., местоположение: Российская Федерация, Оренбургская обл., Сорочинский район, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квадрата 56:30:0708001 (2 Михайловский ТО), срок аренды: 3 года.

Лот № 5: земельный участок с кадастровым номером 56:30:0908005:8, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешённого использования: сельскохозяйственное использование, площадью 229 000 кв.м., местоположение: Оренбургская обл., Сорочинский район, с. Уран, Никольский сельсовет, срок аренды: 3 года.

Лот № 6: земельный участок с кадастровым номером 56:30:0907001:108, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешённого использования: сельскохозяйственное использование, площадью 430 000 кв.м., местоположение: Оренбургская обл., Сорочинский р-н, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квадрата 56:30:0907001 (Никольский ТО), срок аренды: 5 лет.

Лот № 7: земельный участок с кадастровым номером 56:30:0907001:112, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешённого использования: сельскохозяйственное использование, площадью 530 000 кв.м., местоположение: Оренбургская обл., Сорочинский р-н, земельный участок расположен в западной части кадастрового квадрата 56:30:0907001 (Николаевский ТО), срок аренды: 5 лет.

Лот № 8: земельный участок с кадастровым номером 56:30:0908017:32, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешённого использования: сельскохозяйственное использование, площадью 229 000 кв.м., местоположение: Оренбургская область, Сорочинский р-н, с. Уран, Никольский сельсовет, срок аренды: 3 года.

Лот № 9: земельный участок с кадастровым номером 56:30:0906001:9, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешённого использования: сельскохозяйственное использование, площадью 374 120 кв.м., местоположение: Оренбургская обл., Сорочинский р-н, земельный участок расположен в восточной части

кадастрового квадрата 56:30:0906001 (Николаевский ТО), срок аренды: 3 года.

Лот № 10: земельный участок с кадастровым номером 56:30:0906001:6, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешённого использования: сельскохозяйственное использование, площадью 350 000 кв.м., местоположение: Оренбургская обл., Сорочинский р-н, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квадрата 56:30:0906001 (Николаевский ТО), срок аренды: 3 года.

Лот № 11: земельный участок с кадастровым номером 56:30:0907002:3, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешённого использования: сельскохозяйственное использование, площадью 2 688 185 кв.м., местоположение: Оренбургская обл., Сорочинский р-н, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квадрата 56:30:0907002 (Николаевский ТО), срок аренды: 5 лет.

Лот № 12: земельный участок с кадастровым номером 56:30:0303001:205, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешённого использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 3 500 кв.м., местоположение: Оренбургская обл., Сорочинский городской округ, с. Спасское, ул. Заречная, 40, срок аренды: 7 лет.

В извещении № 010620/0142526/01 установлено, что заявки на участие в торгах принимаются с 02.06.2020 года с 09:00 по 30.06.2020 года до 18:00 в рабочие дни с 9.00 до 18.00 по адресу Оренбургская обл. г. Сорочинск, ул. Советская, д. 1, каб. 1. Дата рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе по продаже права собственности/права аренды на земельные участки 01.07.2020г. Дата, время и место проведения аукциона: 02.07.2020г. в 14-30 по адресу Оренбургская обл. г. Сорочинск, ул. Советская, д. 1, каб. 9.

Согласно Протоколу № 1 от 01.07.2020г. заседания комиссии по организации и проведению торгов (конкурсов, аукционов) в сфере земельных отношений по рассмотрению заявок на участие в открытом аукционе по продаже права собственности / права аренды на земельные участки по извещению № 010620/0142526/01 от 01.06.2020г. Комиссия рассмотрела заявки и документы претендентов по:

Лоту № 1, 3, 10: поступило 3 заявки, из которых заявка под № 2 от

30.06.2020г. - <.....>, не допущена на основании п.п.2 п. 8 ст. 39.12 ЗК РФ.

Лоту № 2, 4: поступило 4 заявки, из которых заявка под № 3 от 30.06.2020г. - <.....>, не допущена на основании п.п.2 п. 8 ст. 39.12 ЗК РФ.

Лоту № 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12: поступило 2 заявки, из которых заявка под № 1 от 30.06.2020г. - <.....>, не допущена на основании п.п.2 п. 8 ст. 39.12 ЗК РФ.

02.07.2020г. по уведомлению УФАС по Оренбургской области от 29.06.2020 №6398 (вход №4503 от 02.07.2020) торги были приостановлены.

Частью 1 статьи 39.6 ЗК РФ предусмотрено, что 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. 1 ст. 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

В соответствии с п. 14 ст. 39.11 ЗК РФ начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона, за исключением случая, предусмотренного пунктом 15 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.

В силу положения п.п. 5, 8 п. 18 ст. 39.11 ЗК РФ Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о начальной цене предмета аукциона, о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

Распоряжением № 223-р от 27.05.2020г. «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков» определена начальная цена права аренды земельных участков в размере полутора процента кадастровой стоимости за 1 год аренды, «шаг аукциона» в размере 3 % начальной цены земельного участка, сумма задатка для участия в аукционе в размере 20% от начальной цены:

Лот №1: Начальная цена права аренды - 81457,41 руб., «шаг аукциона» - 2443,72 руб., сумма задатка – 16291,48 руб.;

Лот №2: Начальная цена права аренды – 2249,92 руб., «шаг аукциона» - 67,50 руб., сумма задатка – 449,98 руб.;

Лот №3: Начальная цена права аренды - 8335,68 руб., «шаг аукциона» - 250,07 руб., сумма задатка – 1667,14 руб.;

Лот №4: Начальная цена права аренды - 15636,81 руб., «шаг аукциона» - 469,10 руб., сумма задатка – 3127,36 руб.;

Лот №5: Начальная цена права аренды - 1225,86 руб., «шаг аукциона» - 36,78 руб., сумма задатка – 245,17 руб.;

Лот №6: Начальная цена права аренды - 12464,90 руб., «шаг аукциона» - 373,95 руб., сумма задатка – 2492,98 руб.;

Лот №7: Начальная цена права аренды - 84156,25 руб., «шаг аукциона» - 2524,69 руб., сумма задатка – 16831,25 руб.;

Лот №8: Начальная цена права аренды - 2368,17 руб., «шаг аукциона» - 71,05 руб., сумма задатка – 473,63 руб.;

Лот №9: Начальная цена права аренды - 2008,83 руб., «шаг аукциона» - 60,26 руб., сумма задатка – 401,77 руб.;

Лот №10: Начальная цена права аренды - 5403,00 руб., «шаг аукциона»

- 162,09 руб., сумма задатка – 1080,60 руб.;

Лот №11: Начальная цена права аренды - 273672,30 руб., «шаг аукциона» - 8210,17 руб., сумма задатка – 54734,46 руб.;

Лот №12: Начальная цена права аренды - 58100,00 руб., «шаг аукциона» - 1743,17 руб., сумма задатка – 11620,00 руб.

Согласно кадастрового паспорта земельного участка:

- с кадастровым номером 56:30:0906001:19 (лот № 1) кадастровая стоимость составляет 1810164,87 руб. (1,5 % от 1810164,87 руб.= 27152,47руб.);

- с кадастровым номером 56:30:0405001:40 (лот № 2) кадастровая стоимость составляет 49998,15 руб. (1,5 % от 49998,15 руб.= 749,97 руб.);

- с кадастровым номером 56:30:0405001:41 (лот № 3) кадастровая стоимость составляет 185237,13 руб. (1,5 % от 185237,13 руб.= 2778,56 руб.);

- с кадастровым номером 56:30:0708001:139 (лот № 4) кадастровая стоимость составляет 347484,47 руб. (1,5 % от 347484,47 руб.= 5212,27 руб.);

- с кадастровым номером 56:30:0908005:8 (лот № 5) кадастровая стоимость составляет 27241,08 руб. (1,5 % от 27241,08 руб.= 408,62 руб.);

- с кадастровым номером 56:30:0907001:108 (лот № 6) кадастровая стоимость составляет 166198,98 руб. (1,5 % от 166198,98 руб.= 2492,98 руб.);

- с кадастровым номером 56:30:0907001:112 (лот № 7) кадастровая стоимость составляет 1122083,7 руб. (1,5 % от 1122083,7 руб.= 16831,26 руб.);

- с кадастровым номером 56:30:0908017:32 (лот № 8) кадастровая стоимость составляет 52625,77 руб. (1,5 % от 52625,77 руб.= 789,39 руб.);

- с кадастровым номером 56:30:0906001:9 (лот № 9) кадастровая стоимость составляет 44640,44 руб. (1,5 % от 44640,44 руб.= 669,61 руб.);

- с кадастровым номером 56:30:0906001:6 (лот № 10) кадастровая стоимость составляет 120066,54 руб. (1,5 % от 120066,54 руб.= 1801 руб.);

- с кадастровым номером 56:30:0907002:3 (лот № 11) кадастровая стоимость составляет 6081606,65 руб. (1,5 % от 120066,54 руб.= 991224.1 руб.);

- с кадастровым номером 56:30:0303001:205 (лот № 12) кадастровая стоимость составляет 127190 руб. (1,5 % от 127190 руб.= 1907,85 руб.).

Следовательно, в распоряжении № 223-р от 27.05.2020г. расчеты начальной цены аренды за 1 год аренды в размере 1,5 % от кадастровой стоимости является ненадлежащим. Распоряжение № 223-р от 27.05.2020г. опубликовано на официальном сайте <http://torgi.gov.ru>.

В извещении № 010620/0142526/01 от 01.06.2020г. установлено:

Лот №1: Начальная цена права аренды - 27152,47 руб., «шаг аукциона» - 2443,72 руб., сумма задатка – 16291,48 руб.;

Лот №2: Начальная цена права аренды – 749,97 руб., «шаг аукциона» - 67,50 руб., сумма задатка – 449,98 руб.;

Лот №3: Начальная цена права аренды - 2778,56 руб., «шаг аукциона» - 250,07 руб., сумма задатка – 1667,14 руб.;

Лот №4: Начальная цена права аренды - 5212,27 руб., «шаг аукциона» - 469,10 руб., сумма задатка – 3127,36 руб.;

Лот №5: Начальная цена права аренды - 408,62 руб., «шаг аукциона» - 36,78 руб., сумма задатка – 245,17 руб.;

Лот №6: Начальная цена права аренды - 2492,98 руб., «шаг аукциона» - 373,95 руб., сумма задатка – 2492,98 руб.;

Лот №7: Начальная цена права аренды - 16831,25 руб., «шаг аукциона» - 2524,69 руб., сумма задатка – 16831,25 руб.;

Лот №8: Начальная цена права аренды - 789,39 руб., «шаг аукциона» - 71,05 руб., сумма задатка – 473,63 руб.;

Лот №9: Начальная цена права аренды - 669,61 руб., «шаг аукциона» - 60,26 руб., сумма задатка – 401,77 руб.;

Лот №10: Начальная цена права аренды - 1801,00 руб., «шаг аукциона»

- 162,09 руб., сумма задатка – 1080,60 руб.;

Лот №11: Начальная цена права аренды - 54734,46 руб., «шаг аукциона» - 8210,17 руб., сумма задатка – 54734,46 руб.;

Лот №12: Начальная цена права аренды - 8300,00 руб., «шаг аукциона» - 1743,17 руб., сумма задатка – 11620,00 руб.

Таким образом размеры начальной арендной платы в извещении № 010620/0142526/01 от 01.06.2020г. и Распоряжение № 223-р от 27.05.2020г. не являются идентичными, распоряжение № 223-р от 27.05.2020г. так же опубликовано на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> что могло повлиять на формирование решения потенциальных участников торгов об участии в торгах.

Согласно п. 14 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ – шаг аукциона 3 % от начальной цены предмета аукциона (1,5 % от кадастровой стоимости земельного участка) за год.

Между тем, размер шага аукциона, указанный в извещении № 010620/0142526/01 от 01.06.2020г. не соответствует Земельному кодексу РФ.

Процентное соотношение размера задатка определено в Распоряжении № 223-р от 27.05.2020г. опубликованном на официальном сайте <http://torgi.gov.ru>.

Размер задатка, внесенный <.....> фактически соответствует 20 % от суммы, рассчитываемой как 1,5% кадастровой стоимости земельных участков по каждому лоту, в связи с чем, комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области приходит к выводу о необоснованности отказа <.....> в допуске к участию в аукционе.

В рассматриваемом случае неточности в расчетах размера задатка в Распоряжении № 223-р от 27.05.2020г. и извещении № 010620/0142526/01 от 01.06.2020г. в конечном итоге повлияли на допуск участников (<.....>) к участию в аукционе.

Согласно ст. 449 Гражданского кодекса Российской Федерации торги могут быть признаны недействительными в случае, если кто-либо необоснованно был отстранен от участия в торгах; были допущены иные существенные нарушения порядка проведения торгов, повлекшие неправильное определение цены продажи.

В связи с тем, что срок подачи заявок окончен, внесение изменений в аукционную документацию не предоставляется возможным.

В соответствии с п. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <.....> на действия Администрации МО Сорочинский городской округ Оренбургской области при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков (извещение № 010620/0142526/01 от 01.06.2020г.) обоснованной.
2. Признать Администрацию МО Сорочинский городской округ Оренбургской области, нарушившей п. 18 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации при проведении аукциона (извещение № 010620/0142526/01 от 01.06.2020г.).
3. Выдать Администрации МО Сорочинский городской округ Оренбургской области предписание об аннулировании аукциона путем отмены распоряжения № 223-р от 27.05.2020г. «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков» (№ 010620/0142526/01 от 01.06.2020г.).
4. Признать комиссию нарушившей п.п. 2 п. 8 ст. 39.12 Земельного

кодекса Российской Федерации при рассмотрении заявок и документов претендентов на участие в аукционе (извещение № 010620/0142526/01 от 01.06.2020г.).

5. Выдать комиссии по организации и проведению торгов в сфере земельных отношений предписание об отмене протокола №1 заседания комиссии по организации и проведению торгов (конкурсов, аукционов) в сфере земельных отношений от 01.07.2020г.
6. Передать материалы дела № 056/01/18.1-957/2020 уполномоченному должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Председатель Комиссии

<.....>

Члены Комиссии

<.....>

<.....>

Примечание: настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения.