

РЕШЕНИЕ № 39-Т-2016

г. Чебоксары

07 июля 2016 года

Резолютивная часть решения оглашена 05 июля 2016 года.

Решение изготовлено в полном объеме 07 июля 2016 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:

Председателя комиссии:

<...>

Членов комиссии:

<...>

при участии заявителя – <...> ,

в отсутствие представителей организатора торгов – администрации Татарско-Сугутского сельского поселения Батыревского района Чувашской Республики, надлежащим образом извещенных о месте и времени рассмотрения жалобы,

рассмотрев жалобу <...> на действия организатора торгов – администрации Татарско-Сугутского сельского поселения Батыревского района Чувашской Республики при проведении открытого аукциона по открытой форме подачи заявок и в закрытой форме подачи предложений на право заключения договоров аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения сроком на 49 (сорок девять) лет:

лот №1 – с кадастровым номером 21:08:370101:82 площадью 596600 кв.м., местоположение: Чувашская Республика, Батыревский район, Татарско-Сугутское с/пос., с разрешенным использованием «Для ведения сельскохозяйственного производства»;

лот №2 – с кадастровым номером 21:08:370101:89 площадью 488682 кв.м., местоположение: Чувашская Республика, Батыревский район, Татарско-Сугутское с/пос., с разрешенным использованием «Сельскохозяйственное использование»;

лот №3 – с кадастровым номером 21:08:370101:87 площадью 1098491 кв.м.,

местоположение: Чувашская Республика, Батыревский район, Татарско-Сугутское с/пос., с разрешенным использованием «Сельскохозяйственное использование» (изв. №290416/10344871/03), 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 27.06.2016 обратился <...> (далее – <...>, заявитель) с жалобой на действия организатора торгов – администрации Татарско-Сугутского сельского поселения Батыревского района Чувашской Республики (далее – администрация Татарско-Сугутского сельского поселения, организатор торгов) при проведении открытого аукциона по открытой форме подачи заявок и в закрытой форме подачи предложений на право заключения договоров аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения сроком на 49 (сорок девять) лет:

лот №1 – с кадастровым номером 21:08:370101:82 площадью 596600 кв.м., местоположение: Чувашская Республика, Батыревский район, Татарско-Сугутское с/пос., с разрешенным использованием «Для ведения сельскохозяйственного производства»;

лот №2 – с кадастровым номером 21:08:370101:89 площадью 488682 кв.м., местоположение: Чувашская Республика, Батыревский район, Татарско-Сугутское с/пос., с разрешенным использованием «Сельскохозяйственное использование»;

лот №3 – с кадастровым номером 21:08:370101:87 площадью 1098491 кв.м., местоположение: Чувашская Республика, Батыревский район, Татарско-Сугутское с/пос., с разрешенным использованием «Сельскохозяйственное использование» (изв. №290416/10344871/03).

В своей жалобе <...> сообщает о том, что организатором торгов при проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения сроком на 49 (сорок девять) лет не соблюдены требования, установленные Земельным кодексом Российской Федерации.

На заседании Комиссии заявитель поддержал жалобу по изложенным в ней доводам, просил признать в действиях организатора торгов нарушение порядка организации и проведения торгов и выдать предписание об устранении выявленных нарушений.

Администрация Татарско-Сугутского сельского поселения Батыревского района Чувашской Республики, надлежащим образом извещенная о времени и месте рассмотрения жалобы явку полномочных представителей на заседание Комиссии не обеспечили.

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.

Особенности оборота земель сельскохозяйственного назначения, а также отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками, относящимися к данной категории, регулируются Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ).

Порядок предоставления гражданам и юридическим лицам в собственность или аренду земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, установлен статьей 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ.

В частности, частью 1 статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ установлено, что земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном Земельным [кодексом](#) Российской Федерации.

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.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса.

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 (пункт 19 статьи 39.11 Земельного кодекса).

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 тридцать дней до дня проведения аукциона (пункт 20 статьи 39.11 Земельного кодекса).

29.04.2016 администрацией Татарско-Сугутского сельского поселения в информационном бюллетене «Вестник Татарские Сугуты» от 29.04.2016 №9 опубликовано объявление о проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения сроком на 49 (сорок девять) лет:

лот №1 – с кадастровым номером 21:08:370101:82 площадью 596600 кв.м., местоположение: Чувашская Республика, Батыревский район, Татарско-Сугутское с/пос., с разрешенным использованием «Для ведения сельскохозяйственного производства»;

лот №2 – с кадастровым номером 21:08:370101:89 площадью 488682 кв.м., местоположение: Чувашская Республика, Батыревский район, Татарско-Сугутское с/пос., с разрешенным использованием «Сельскохозяйственное использование»;

лот №3 – с кадастровым номером 21:08:370101:87 площадью 1098491 кв.м., местоположение: Чувашская Республика, Батыревский район, Татарско-Сугутское с/пос., с разрешенным использованием «Сельскохозяйственное использование».

Извещение о проведении открытого аукциона (изв. №290416/10344871/03) также сформировано 29.04.2016 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> и размещено на официальном сайте администрации Татарско-Сугутского сельского поселения Батыревского района Чувашской Республики (http://gov.cap.ru/Declarations.aspx?gov_id=305&id=3270706).

Как следует из письменных пояснений, предоставленных организатором торгов, администрацией Татарско-Сугутского сельского поселения Батыревского района было принято решение об отмене аукциона, в связи с опечаткой в реквизитах расчетного счета, опубликованного в составе извещения.

Частью 24 статьи 39.11 Земельного кодекса установлено, что уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона **в случае выявления обстоятельств, предусмотренных [пунктом 8](#) настоящей статьи**. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения. Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и вернуть его участникам внесенные задатки.

Частью 4 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) установлено, что если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, опубликовавший извещение, **вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения**, а от проведения конкурса - не позднее чем за тридцать дней до проведения конкурса.

Согласно извещению, размещенному на сайте <http://torgi.gov.ru> (изв. №290416/10344871/03) дата проведения аукциона - 08.06.2016 14:00.

Как следует из информации, размещенной на сайте <http://torgi.gov.ru> постановление администрации Татарско-Сугутского сельского поселения Батыревского района Чувашской Республики № 36 «Об отмене аукциона» подписано 01.06.2016 г. и размещено на сайте <http://torgi.gov.ru> 08.06.2016 г.

При этом в силу части 24 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации организатору торгов надлежало в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона, т.е. не позднее 04.06.2016, известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и разместить постановление об отмене аукциона на сайте <http://torgi.gov.ru>

Как в своей жалобе, так и в ходе заседания комиссии, заявитель подтвердил, что организатор торгов не проинформировал участника торгов об отмене аукциона.

Доказательств информирования участника организатором торгов Комиссии не представлено.

Следовательно, администрацией Татарско-Сугутского сельского поселения Батыревского района нарушен порядок опубликования решения об отмене аукциона и информирования участников, что свидетельствует о нарушении организатором торгов части 24 статьи 39.11 Земельного кодекса.

Комиссия Чувашского УФАС отмечает, что частью 24 статьи 39.11 Земельного кодекса установлено, что уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона **в случае выявления обстоятельств, предусмотренных [пунктом 8](#) настоящей статьи**.

Пунктом 8 статьи 39.11 Земельного кодекса земельный участок, находящийся в

государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

- 1) границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального [закона](#) "О государственном кадастре недвижимости";
- 2) на земельный участок не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если такой земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;
- 3) в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;
- 4) в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях 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) в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона;
- 6) земельный участок не отнесен к определенной категории земель;
- 7) земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды;
- 8) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено) на земельном участке на условиях сервитута или объекта, который предусмотрен [пунктом 3 статьи 39.36](#) настоящего Кодекса и размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием;
- 9) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком;

10) земельный участок изъят из оборота, за исключением случаев, в которых в соответствии с федеральным законом изъятые из оборота земельные участки могут быть предметом договора аренды;

11) земельный участок ограничен в обороте, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка;

12) земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на срок, не превышающий срока резервирования земельного участка;

13) земельный участок расположен в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии, или территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном освоении;

14) земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения;

15) земельный участок предназначен для размещения здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой субъекта Российской Федерации или адресной инвестиционной программой;

16) в отношении земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления;

17) в отношении земельного участка поступило заявление о предварительном согласовании его предоставления или заявление о предоставлении земельного участка, за исключением случаев, если принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или решение об отказе в его предоставлении;

18) земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования;

19) земельный участок изъят для государственных или муниципальных нужд, за исключением земельных участков, изъятых для государственных или муниципальных нужд в связи с признанием многоквартирного дома, который расположен на таком земельном участке, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Как следует из положений пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса, данный пункт не предусматривает наличие ошибочного расчета в реквизитах, опубликованных в составе извещения, в качестве основания отмены проведения аукциона.

Все вышеперечисленное свидетельствует о несоблюдении организатором торгов требований части 24 статьи 39.11 Земельного кодекса, в части отсутствия основания отмены открытого аукциона и размещения решения об его отмене.

Также, заявитель в жалобе указывает на отсутствие в составе извещения информации о шаге аукциона.

Согласно пункту 6 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о «шаге аукциона».

Вместе с тем, Комиссией Чувашского УФАС России установлено, что администрацией Татарско-Сугутского сельского поселения на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> и в официальных источниках сведения о «шаге аукциона» не опубликованы.

Отсутствие в составе извещения сведений о «шаге аукциона» свидетельствует о ненадлежащем выполнении Администрацией Татарско-Сугутского сельского поселения требований пункта 6 части 21 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.

Исходя из установленных обстоятельств дела, Комиссия признает жалобу <...> обоснованной.

Учитывая, что на момент рассмотрения аукцион на право заключения договоров аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения сроком на 49 (сорок девять) лет (изв. 290416/10344871/03) отменен, о чем свидетельствует постановление администрации Татарско-Сугутского сельского поселения Батыревского района Чувашской Республики от 01.06.2016 №36, размещенное на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> от 08.06.2015, необходимость выдачи предписания об устранении нарушений отсутствует.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия Чувашского УФАС России,

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> обоснованной.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

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