

РЕШЕНИЕ
по делу № А305-21/17ж о нарушении
Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»

24 мая 2017 года

г. Нальчик

иссия Кабардино-Балкарского Управления Федеральной антимонопольной службы по рассмотрению жалоб на шение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Председателя комиссии:

Членов Комиссии:

при участии:

ставителя организатора торгов – Местной администрации Баксанского муниципального района КБР (далее – низатор торгов): по доверенности;

ставителя заявителя: по доверенности,

ставителя третьего лица – Местной администрации сельского поселения Баксаненок: по доверенности,

исутствии заявителя,

смотрев жалобу на действия Организатора торгов

УСТАНОВИЛА:

равление Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике (далее - Управление) и, 2017 поступила жалоба на действия организатора торгов – Местной администрации Баксанского ципального района КБР при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды льного участка (кадастровый номер 07:01:2400000:134, площадью 100 га), расположенного по адресу: КБР, анский район, с.п. Баксаненок (далее – жалоба) по извещению № 310317/1167186/01 от 03.04.2017, лот № 16 эе - Аукцион).

оба в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – н о защите конкуренции) принята к рассмотрению, информация о поступлении жалобы размещена на сайте torgi.gov.ru.

ответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Управление уведомлением от 04.05.2017 № 205 приостановило процедуру Аукциона до рассмотрения жалобы по существу.

смотрение жалобы состоялось 17.05.2017 в 15 часов 00 минут и после продления срока принятия решения по ббе согласно части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции – 24.05.2017 года в 10 часов 30 минут.

итель в своей жалобе указал на следующие, по его мнению, неправомерные действия Организатора торгов:

1. Земельный участок, являющийся предметом Аукциона, обременен правами Заявителя (засеян озимой пшеницей), в связи с чем, не может быть выставлен на торги;
2. Акт приема-передачи земельного участка Заявителем не подписывался и Администрации с.п. Баксаненок не передавался;
3. Земельный участок имеет обременение в Управлении Росреестра по КБР;
4. Передача земельного участка иным лицам в результате проведенных торгов причинит Заявителю значительный материальный ущерб.

ответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции Заявитель просит приостановить Аукцион и змотреть жалобу в установленном порядке.

ставитель Организатора торгов пояснил, что считает доводы Заявителя необоснованными, поскольку земельный ток свободен от прав Заявителя, так как договор аренды указанного земельного участка с Заявителем оргнут по соглашению сторон до даты публикации извещения о проведении Аукциона.

результатам рассмотрения представленных на рассмотрение документов, с учетом мнения участников змотрения жалобы, Комиссия Управления приходит к следующим выводам.

идок организации и проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или ципальной собственности, регулируется статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

На основании постановления Местной администрации Баксанского муниципального района КБР от 30.03.2017 № Организатором торгов 03.04.2017 был объявлен аукцион по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Извещение № 310317/1167186/01 размещено 03.04.2017 на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов [/torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) и опубликовано в газете «Баксанский вестник» №№ 38-40 (12423).

Лот №16 выставлен земельный участок с кадастровым номером 07:01:2400000:134, площадью 100 га, расположенный по адресу: КБР, Баксанский район, с.п. Баксаненок. Вид разрешенного использования земельного участка: сельскохозяйственное использование.

Дата и время начала приёма заявок: 03.04.2017 10:00

Дата и время окончания приёма заявок: 02.05.2017 16:00

Дата и время проведения аукциона: 05.05.2017 11:00.

Всего копий страниц журнала регистрации заявок на участие в Аукционе, всего на Аукцион подано 6 (шесть) экз, в том числе от Заявителя.

Основание доводов жалобы Заявитель разъяснил, что с 23.05.2008 между Заявителем и Организатором торгов заключен договор № 162 аренды земельного участка с кадастровым номером 07:01:2400000:134, площадью 100 га, расположенного по адресу: КБР, Баксанский район, с.п. Баксаненок, то есть земельного участка, являющегося предметом обжалуемого Заявителем Аукциона.

Следует из представленных сторонами документов, на основании Постановления местной администрации с.п. Баксаненок от 23.01.2016 «О передаче земельного участка в аренду» между заявителем и Местной администрацией Баксаненок Баксанского муниципального района (далее – Администрация с.п. Баксаненок) 23.01.2016 был заключен договор № 01/2/16 аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения сроком действия по 2023 (далее – Договор аренды) и подписан соответствующий акт приема-передачи земельного участка в аренду.

Согласно пункта 2 статьи 609 Гражданского кодекса РФ договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. По смыслу части 2 статьи 26 Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, заключенного на срок более одного года, может быть заключенным только с момента его государственной регистрации. Согласно пункту 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, возникновение этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права (в применимой редакции пункта 1 статьи 2 Федерального закона от 13.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

В соответствии с вышеназванными требованиями действующего законодательства Договор аренды прошел государственную регистрацию в установленном порядке, о чем свидетельствует имеющаяся на Договоре аренды запись Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по КБР (далее – Управление Росреестра по КБР) о внесении 11.03.2016 в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи № 07-07/002-07/002/004/2016-172/1.

Согласно тому, как установлено Комиссией и не отрицается сторонами, впоследствии Договор аренды земельного участка расторгнут. Факт расторжения Договора подтверждается имеющимися в материалах дела копиями подписанного 30.12.2016 соглашения о расторжении Договора с отметкой Управления Росреестра по КБР о внесении 06.03.2017 в Единый государственный реестр недвижимости записи № 07:01:2400000:134-07/002/2017-2, а также подписанного акта приема-передачи земельного участка от Заявителя (арендатора) к Администрации с.п. Баксаненок (арендодателю). Следовательно, по состоянию на дату публикации извещения о проведении аукциона (03.04.2017) арендные правоотношения между сторонами были прекращены, и соглашение о расторжении Договора 06.03.2017 прошло государственную регистрацию в установленном порядке.

Кроме того, согласно данным официального сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request (вспомогательная ссылка «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online») в графе «Права и ограничения» по данному участку «Данные отсутствуют».

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 15 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения муниципального района относится владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального района. Органы местного самоуправления в соответствии с пунктом 2 статьи 11 Земельного кодекса Российской Федерации осуществляют управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

Согласно части 1 статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

ачения», земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном Земельным кодексом РФ.

Согласно положениям пункта 1 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 названной статьи.

Случаи, исключающие проведение аукциона в отношении находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка, определены в пункте 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ. В подпункте 7 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ земельный участок, находящийся в публичной собственности, не может быть предметом аукциона, такой участок предоставлен на праве постоянного (постоянно срочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды.

В данном случае, Комиссия не может согласиться с доводом Заявителя о том, что обременение с земельного участка, о котором в публикации извещения о проведении аукциона не снято, и считает доводы Заявителя о наличии его прав на данный участок, которые препятствуют объявлению аукциона право заключения договора аренды названного участка, необоснованными.

Кроме того, в материалах дела имеется составленный 18.05.2017 Комиссией Администрации с.п. Баксаненок акт обследования земельных участков, согласно которому земельный участок с кадастровым номером 50:2400000:134, площадью 100 га, расположенный по адресу: КБР, Баксанский район, с.п. Баксаненок, засеян пшеницей (50 га), кукурузой на зерно (48 га) и часть используется под выращивание овощей (2га). На заседании комиссии Заявитель также указал, что несмотря на фактическое пользование Заявителем данным земельным участком представители Администрации с.п. Баксаненок убедили его подписать соглашение о заключении Договора обманным путем.

В связи с этим следует отметить, что вопросы, связанные с расторжением договоров, возмещением материального ущерба, имеющие гражданско- или уголовно-правовой характер, не регламентируются Законом о защите конкуренции и не входят в компетенцию антимонопольного органа при осуществлении процедуры рассмотрения жалобы в рамках полномочий, предоставленных Комиссии статьей 18.1 Закона о защите конкуренции. В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы, в том числе 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. Согласно правовой позиции, изложенной в определении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.07.2006 № 1812/06, антимонопольный орган не вправе вмешиваться в отношения сторон, если они носят гражданско-правовой характер и могут быть разрешены по требованию одной из сторон в судебном порядке.

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу антимонопольный орган принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной, и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом рассмотрения нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка) принимает решение о необходимости выдачи организатору торгов, оператору электронной площадки обязательного для исполнения распоряжения.

Согласно с пунктом 22 статьи 36.11 Земельного кодекса РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора аренды земельного участка.

В пункте 4.1.3 проекта договора аренды, являющегося приложением к извещению о проведении аукциона № 17/1167186/01 от 03.04.2017, лот № 16, содержит, среди прочих, право арендатора на предоставление земельного участка в преимущественном порядке по истечении срока действия Договора по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия Договора.

Вместе с тем, пункт 3 статьи 22 Земельного кодекса РФ, регламентирующий преимущественное право арендатора в прочих равных условиях на заключение нового договора аренды земельного участка, утратил силу с 01.03.2015. Согласно пункту 15 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение нового договора аренды такого земельного участка без проведения торгов. Случаи, при которых допускается заключение нового договора аренды без проведения торгов, предусмотрены пунктом 3 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ, а условия реализации такого права - пунктом 4 данной статьи. При отсутствии указанной совокупности условий арендатор земельного участка не имеет права на заключение нового договора аренды без проведения торгов, в связи с чем земельный участок, являющийся предметом такого договора аренды, может быть предоставлен любому лицу по истечении срока действия договора аренды только на торгах, проводимых в форме аукциона.

В соответствии с подпунктом 31 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, арендатору, в отношении которого у уполномоченного органа отсутствует информация о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка, при условии, что заявление о заключении нового договора аренды такого

льного участка подано этим арендатором до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды такого земельного участка.

и образом, обязательными условиями для заключения нового договора аренды с арендатором земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, являются:

отсутствие информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка.

согласно пункту 2 Положения о государственном земельном надзоре, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 02.01.2015 № 1, государственный земельный надзор осуществляется Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, Федеральной службой по ветеринарному и фитосанитарному надзору и территориальными органами;

на основании заявления о заключении нового договора аренды такого земельного участка до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды такого земельного участка.

В соответствии со статьей 39.17 Земельного кодекса, устанавливающая порядок предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности без проведения торгов, предусматривает необходимость заявления о предоставлении земельного участка, содержащего исчерпывающий перечень сведений, необходимых для его рассмотрения.

Исходя из вышесказанного, совокупный системный анализ вышеназванных норм указывает на то, что право арендатора на заключение нового договора аренды земельного участка согласно подпункту 31 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ не является безусловным и зависит от ряда вышеуказанных действий, совершаемых самим арендатором.

Исходя из изложенного, Комиссия считает, что действия Организатора торгов – Местной администрации Баксанского муниципального района КБР по организации и проведению открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по извещению № 310317/1167186/01 от 03.04.2017, лот № 16, выразившиеся во включении в проект договора аренды условия о праве арендатора на предоставление земельного участка в имущественном порядке по истечении срока действия договора, противоречат пункту 15 статьи 39.8 Земельного кодекса и нарушают часть 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, которой запрещаются действия при проведении торгов, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

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 соответствии со статьями 17, 18.1 и 23 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия на основании заявления Федеральной антимонопольной службы по КБР по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

РЕШИЛА:

Признать жалобу от 04.05.2017 на действия организатора торгов – Местной администрации Баксанского муниципального района КБР необоснованной.

Признать в действиях Местной администрации Баксанского муниципального района КБР, выразившихся во включении в проект договора аренды условия о праве арендатора на предоставление земельного участка в имущественном порядке по истечении срока действия договора, нарушение части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Наказать Местной администрации Баксанского муниципального района КБР предписание о прекращении действий, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства.

Приостановить процедуру проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 07:01:2400000:134, площадью 100 га, по извещению № 17/1167186/01 от 03.04.2017, лот № 16.

Направить материалы дела уполномоченному должностному лицу Кабардино-Балкарского УФАС России для рассмотрения вопроса о привлечении Местной администрации с Баксанского муниципального района КБР к административной ответственности.

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд КБР в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № А305-21/17Ж

24 мая 2017 года г. Нальчик

Комиссия Кабардино-Балкарского Управления Федеральной антимонопольной службы по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

председателя Комиссии;

Членов Комиссии:

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 24.05.2017 по делу № А305-21/17Ж о нарушении Местной администрацией Баксанского муниципального района КБР части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Местной администрации Баксанского муниципального района КБР в срок до 02.06.2017 года прекратить нарушение части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», путем исключения из текста проекта договора аренды, являющегося приложением к извещению о проведении аукциона № 310317/1167186/01 от 03.04.2017, лот № 16, а также из текста договора аренды, заключаемого по результатам проведения аукциона по извещению № 310317/1167186/01 от 03.04.2017, лот № 16, пункта 4.1.3 «На предоставление земельного участка в преимущественном порядке по истечении срока действия настоящего Договора по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора».
2. О выполнении настоящего Предписания сообщить в Управление Федеральной антимонопольной службы по КБР не позднее пяти дней со дня его выполнения.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

