

## Решение № 05-04.1/71-17

### о признании жалобы обоснованной

20.06.2017

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: <...>,

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), жалобу общества с ограниченной ответственностью «Агрофирма Омская» (далее – ООО «Агрофирма Омская», Общество, Заявитель) на действия Администрации Горьковского муниципального района Омской области (далее – Администрация, Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, в составе пяти лотов (извещение о проведении торгов № 210417/0509534/01 размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (далее – Официальный сайт) по адресу [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в сети «Интернет») (далее – Аукцион),

при участии представителя Заявителя – <...> (доверенность от 01.06.2017 б/н, личность удостоверена паспортом);

представителей Организатора торгов – <...> (доверенность от 19.06.2017 № 1050, личность удостоверена паспортом), <...> (доверенность от 19.06.2017 № 1049, личность удостоверена паспортом),

#### УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России поступила жалоба ООО «Агрофирма Омская» (вх. от 09.06.2017 № 4594) на действия Администрации при проведении Аукциона.

По мнению Заявителя, Организатором торгов при проведении Аукциона нарушен порядок размещения информации о проведении Аукциона, а именно:

- в извещении о проведении Аукциона по каждому лоту в разделе «вид разрешенного использования» указано «сельскохозяйственное использование», тогда как земельные участки, являющиеся предметом Аукциона, имеют вид разрешенного использования – «сельскохозяйственное производство», что не позволило Заявителю найти данный Аукцион на Официальном сайте и принять в нем участие;

- в извещении о проведении Аукциона в разделе «срок аренды» установлен 10-ти летний срок аренды, тогда как в проекте договора аренды (приложение № 3) указано, что срок аренды участка устанавливается по 2037 г. (пункт 2.1 проекта договора аренды), то есть составляет 20 лет;

- в пункте 3.2 проекта договора аренды (приложение № 3) указано, что арендная плата начисляется с момента подписания сторонами акта приема-передачи

участка и вносится арендатором до 10 октября текущего года и 10 декабря текущего года, тогда как в договоре аренды земельного участка от 29.05.2017 № АЗ 04-11/2017, заключенного с победителем Аукциона, указано, что исполнением обязательства по внесению арендной платы является уплата арендной платы до 10 апреля текущего года.

Также представителем Заявителя представлены скриншоты с Официального сайта страниц поиска по видам разрешенного использования: «сельскохозяйственное использование», «обеспечение сельскохозяйственного производства», из которых можно сделать вывод о том, что проведенный Аукцион в поиске по виду разрешенного использования «обеспечение сельскохозяйственного производства» не будет найден, поскольку в нем изначально указан неверный вид использования «сельскохозяйственное использование».

Таким образом, нарушение Администрацией порядка размещения информации о проведении Аукциона не позволило ООО «Агрофирма Омская» найти сведения о данном Аукционе на Официальном сайте и, как следствие, принять в нем участие, в связи с чем, ООО «Агрофирма Омская» просит признать жалобу обоснованной, а также выдать Организатору торгов предписание об отмене результатов Аукциона.

**2.** В соответствии с уведомлением Омского УФАС России от 14.06.2017 № 05-4559 Администрацией представлены возражения на жалобу Заявителя и надлежащим образом заверенные копии документов (вх. от 19.06.2017 № 4827э):

- постановления Главы Горьковского муниципального района Омской области от 17.04.2017 № 152 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности (далее – Постановление от 17.04.2017 № 152);

- извещения о проведении Аукциона;

- чеков-ордеров от 19.05.2017;

- протокола о признании участников открытого аукциона по извещению № 210417/0509534/01 от 22.05.2017 № 1 (далее – Протокол № 1);

- протокола подведения итогов открытого аукциона от 26.05.2017 № 2 (далее – Протокол № 2);

- заявок физического лица на участие в Аукционе;

- акт обнародования Постановления от 17.04.2017 № 152 от 01.05.2017;

- распоряжения Главы Горьковского муниципального района Омской области от 08.06.2017 № 105 о зачислении и возврате денежных средств, зачисленных в качестве задатков на участие в аукционе;

- скриншота с Официального сайта о возможных видах разрешенного использования;

- договора аренды земельного участка от 29.05.2017 № АЗ 04-11/2017;

- выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (далее – ЕГРН) от 15.03.2017;

- извещений о проведении торгов № 210417/0509534/01, размещенных на Официальном сайте.

На заседании Комиссии представители Администрации с доводами жалобы Заявителя не согласились и пояснили следующее.

В извещении о проведении Аукциона и Постановлении от 17.04.2017 № 152 в разделе «вид разрешенного использования» указано «сельскохозяйственное производство» в соответствии с выпиской из ЕГРН, однако, в сведениях о проведении Аукциона на Официальном сайте вид разрешенного использования указан как «сельскохозяйственное использование», в связи с тем, что функционал Официального сайта не позволяет выбрать иной вид разрешенного использования, подходящий к земельным участкам, являющимся предметом Аукциона. В подтверждение данного довода Администрацией представлен скриншот страницы Официального сайта.

В части доводов Заявителя о расхождении информации о сроке аренды земельных участков, указанной в извещении о проведении Аукциона и в проекте договора аренды, представители Организатора торгов пояснили, что в аукционной документации (Постановлении от 17.04.2017 № 152 и извещениях), а также на Официальном сайте в описании к каждому лоту указан 10-ти летний срок аренды. Сторонами в процессе заключения договора аренды были согласованы положения договора.

Таким образом, по мнению Администрации, допущенные расхождения информации в проекте договора и извещении о проведении Аукциона, а также в проекте договора и заключенном договоре не могли повлиять на права и законные интересы Общества.

На основании вышеизложенного, Администрация просит признать жалобу ООО «Агрофирма Омская» необоснованной.

**3.** Из имеющихся в материалах настоящего дела документов и информации, размещенной на Официальном сайте, Комиссией установлено, что 21.04.2017 на Официальном сайте размещена информация о проведении Аукциона, в том числе извещение и аукционная документация (Постановление от 17.04.2017 № 152).

Дата начала и окончания приема заявок – с 24.04.2017 по 19.05.2017.

Дата проведения Аукциона – 26.05.2017.

В соответствии с Протоколом № 1 на участие в Аукционе подана одна заявка.

Согласно Протоколу № 2 Организатором торгов принято решение о признании Аукциона несостоявшимся, а также о направлении договора аренды земельных участков по лотам №№ 1-5 в адрес единственного участника – <...>.

29.05.2017 между Администрацией и <...> заключен договор аренды земельного участка № АЗ 04-11/2017.

**4.** Рассмотрев жалобу Заявителя, представленные Администрацией документы и информацию, заслушав доводы представителей сторон, Комиссия принимает решение о признании жалобы обоснованной, исходя из следующего.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы 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, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Законом о закупках, 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 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной 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 размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Порядок подготовки и организации торгов на право заключения договора аренды предусмотрен статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Частью 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлены требования к содержанию извещения о проведении аукциона, в том числе: о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства) (пункт 4).

При рассмотрении материалов настоящего дела Комиссией установлено, что в соответствии с извещением о проведении Аукциона и Постановлением от 17.04.2017 № 152, представленными Организатором торгов в материалы дела и размещенными на Официальном сайте, предметом Аукциона являются земельные участки в составе пяти лотов:

- лот № 1: земельный участок с кадастровым номером 55:04:110701:8, разрешенное использование: *для сельскохозяйственного производства*, категория земель: населенных пунктов. Начальная цена предмета аукциона: начальный размер ежегодной арендной платы 28 173, 00 руб., «шаг аукциона»: 845, 21 руб. – 3% от

начальной цены, размер задатка: 2 817,30 руб. – 10% от начального размера ежегодной арендной платы, срок действия договора аренды: 10 лет.

- лот № 2: земельный участок с кадастровым номером 55:04:110701:9, разрешенное использование: *для сельскохозяйственного производства*, категория земель: населенных пунктов. Начальная цена предмета аукциона: начальный размер ежегодной арендной платы 9057, 84 руб., «шаг аукциона»: 271, 74 руб. – 3% от начальной цены, размер задатка: 905, 78 – 10% от начального размера ежегодной арендной платы, срок действия договора аренды: 10 лет.

- лот № 3: земельный участок с кадастровым номером 55:04:110702:9, разрешенное использование: *для сельскохозяйственного производства*, категория земель: населенных пунктов. Начальная цена предмета аукциона: начальный размер ежегодной арендной платы 76931, 01 руб., «шаг аукциона»: 2307, 93 руб. - 3% от начальной цены, размер задатка: 7693,10 копеек - 10% от начального размера ежегодной арендной платы, срок действия договора аренды: 10 (десять) лет.

- лот № 4: земельный участок с кадастровым номером 55:04:110702:8, разрешенное использование: *для сельскохозяйственного производства*, категория земель: населенных пунктов. Начальная цена предмета аукциона: начальный размер ежегодной арендной платы 19913, 85 руб., «шаг аукциона»: 597, 42 руб. - 3% от начальной цены, размер задатка: 1991, 39 руб. - 10% от начального размера ежегодной арендной платы, срок действия договора аренды: 10 (десять) лет.

- лот № 5: земельный участок с кадастровым номером 55:04:110702:10, разрешенное использование: *для сельскохозяйственного производства*, категория земель: населенных пунктов. Начальная цена предмета аукциона: начальный размер ежегодной арендной платы 2770,56 руб., «шаг аукциона»: 83, 12 руб. - 3% от начальной цены, размер задатка: 277,06 руб. - 10% от начального размера ежегодной арендной платы, срок действия договора аренды: 10 (десять) лет.

Таким образом, Администрацией соблюдены требования к содержанию извещения о проведении Аукциона, установленные частью 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Вместе с тем, в информации о проведении Аукциона, размещенной на Официальном сайте (раздел «Общие сведения»), указан вид разрешенного использования: *«сельскохозяйственное использование»*, что, по мнению Комиссии, могло ограничить доступ потенциальных участников к получению информации об Аукционе.

В процессе рассмотрения жалобы Заявителя Комиссией установлено, что на Официальном сайте в разделе «Общие сведения» помимо вида разрешенного использования *«сельскохозяйственное использование»* содержится вид *«обеспечение сельскохозяйственного производства»*, к которому следует относить земельные участки, являющиеся предметом Аукциона, поскольку видом разрешенного использования данных земельных участков в соответствии с выпиской из ЕГРН является *«сельскохозяйственное производство»*.

При таких обстоятельствах, Комиссия приходит к выводу, что неверно установленный (указанный) при размещении Аукциона на Официальном сайте вид разрешенного использования земельных участков, а именно: *«сельскохозяйственное использование»* вместо *«обеспечение сельскохозяйственного производства»*, ограничило или могло ограничить возможность принятия участия в Аукционе неопределенного круга лиц, в том числе ООО «Агрофирма Омская», чем нарушило его права и интересы, о чем представителем Общества прямо заявлено при рассмотрении жалобы по существу.

В части доводов Заявителя о расхождении информации Комиссией действительно

установлено расхождение информации, указанной в извещении о проведении Аукциона, с информацией, содержащейся в проекте договора аренды (приложение № 3), в договоре аренды земельного участка от 29.05.2017 № АЗ 04-11/2017, заключенным с <...>, а именно:

- в извещении о проведении Аукциона, Постановлении от 17.04.2017 № 152, а также в описании к лотам на Официальном сайте по каждому лоту указан 10-ти летний срок аренды земельных участков, тогда как в пункте 2.1 проекта договора аренды (приложение № 3) указано, что срок аренды участка устанавливается по 2037 г.;

- в пункте 3.2 проекта договора аренды (приложение № 3) указано, что арендная плата начисляется с момента подписания сторонами акта приема-передачи участка и вносится арендатором до 10 октября текущего года и 10 декабря текущего года, тогда как в договоре аренды земельного участка от 29.05.2017 № АЗ 04-11/2017, заключенного с <...>, указано, что исполнением обязательства по внесению арендной платы является внесение арендной платы до 10 апреля текущего года.

Однако, по мнению Комиссии, установленные несоответствия не нарушили прав и законных интересов Заявителя.

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, принимает решение о выдаче предписания.

В связи с вышеизложенным, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия

#### РЕШИЛА:

1. Признать обоснованной жалобу ООО «Агрофирма Омская» на действия Администрации Горьковского муниципального района Омской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, в составе пяти лотов (извещение о проведении торгов № 210417/0509534/01 размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов по адресу [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в сети «Интернет»).

2. Выдать Администрации Горьковского муниципального района Омской области предписание об аннулировании торгов, а именно: в течение 10 дней с момента получения предписания устранить выявленные нарушения путем:

2.1. Аннулирования Аукциона;

2.2. Совершения действий, направленных на расторжение договора аренды земельного участка от 29.05.2017 № АЗ 04-11/2017, заключенного с <...>.

#### **Предписание № 05-04.1/71-17**

об аннулировании торгов

20.06.2017

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: <...>,

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), жалобу общества с ограниченной ответственностью «Агрофирма Омская» на действия Администрации Горьковского муниципального района Омской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, в составе пяти лотов (извещение о проведении торгов № 210417/0509534/01 размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов по адресу [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в сети «Интернет») (далее – Аукцион),

на основании своего Решения от 20.06.2017 № 05-04.1/71-17, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции,

#### ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации Горьковского муниципального района Омской области в течение **10 дней** с момента получения предписания устранить выявленные нарушения путем:

1.1. Аннулирования Аукциона;

1.2. Совершения действий, направленных на расторжение договора аренды земельного участка от 29.05.2017 № АЗ 04-11/2017, заключенного с <...>.

2. Уведомить Омское УФАС России об исполнении предписания в течение трех дней со дня его исполнения в письменном виде с приложением подтверждающих документов.

Контроль за исполнением предписания возложить на члена Комиссии <...>.

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.

Невыполнение в установленный срок законного решения, предписания федерального антимонопольного органа, его территориального органа о прекращении нарушения антимонопольного законодательства Российской Федерации, законодательства Российской Федерации о естественных монополиях, законного решения, предписания федерального антимонопольного органа, его территориального органа о прекращении либо недопущении ограничивающих конкуренцию действий или законного решения, предписания федерального антимонопольного органа, его территориального органа о совершении предусмотренных законодательством Российской Федерации действий, за исключением случаев, предусмотренных частями 2.1 - 2.5 настоящей статьи, влечет за собой административное наказание в виде административного штрафа в соответствии с частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.