

## РЕШЕНИЕ № 169-Т/2016

### по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

01 июня 2016 года

г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя Комиссии:

Крамаренко Е.В. – начальник отдела контроля органов власти,

Члены Комиссии:

Левит Н.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Еременко С.Г. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Азарова Е.И. – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти,

в присутствии главы Администрации Крыловского сельского поселения Крыловского района – С. Н.Д., представителя Администрации Крыловского сельского поселения Крыловского района – С. В.Н. (доверенность ...) (далее – Организатор торгов), в присутствии представителя ООО Агрофирма «Ея» - Д. М.А. (доверенность ...) (далее – Заявитель), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности площадью 105 500 кв.м., расположенный по адресу: ст. Крыловская, ул. Партизанская б/н с кадастровым номером 23:14:0301001:179,

#### **УСТАНОВИЛА:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю поступила жалоба директора ООО Агрофирма «Ея» на действия Администрации Крыловского сельского поселения Крыловского района при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности площадью 105 500 кв.м., расположенный по адресу: ст. Крыловская, ул. Партизанская б/н с кадастровым номером 23:14:0301001:179.

Заявитель указывает на то, что 02 апреля 2016 в газете Крыловского района «Авангард» № 34 (10528) опубликовано извещение о проведении аукциона на

территории Крыловского сельского поселения Крыловского района, предметом которого является право заключения договора аренды земельного участка находящегося в государственной собственности. Извещение опубликовано на основании Постановления администрации Крыловского сельского поселения Крыловского района от 21.03.2016 № 43-ПЗ «О проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка». Считает, что извещение о проведении аукциона, отбор участников аукциона, проведение торгов и оформление результатов торгов осуществлено организатором торгов с существенными нарушениями положений ст. 448 ТК РФ, ст. 39.11, ст. 39.12 ЗК РФ, приказа ФАС России от 10.02.2010 № 67, положений Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Организатор торгов считает, что при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности площадью 105 500 кв.м., расположенный по адресу: ст. Крыловская, ул. Партизанская б/н с кадастровым номером 23:14:0301001:179, им соблюдены требования приказа ФАС России от 10.02.2010 № 67.

Рассмотрение жалобы назначено на 01.06.2016 в 12-00.

Комиссия Краснодарского УФАС России, выслушав представителей сторон, изучив представленные материалы, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

02 апреля 2016 в газете Крыловского района «Авангард» № 34 (10528) опубликовано извещение о проведении аукциона на территории Крыловского сельского поселения Крыловского района, предметом которого является право заключения договора аренды земельного участка находящегося в государственной собственности.

Извещение опубликовано на основании Постановления администрации Крыловского сельского поселения Крыловского района от 21.03.2016 № 43-ПЗ «О проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка».

04.04.2016г. на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов размещены следующие документы: 1. Извещение о проведении аукциона на территории Крыловского сельского поселения Крыловского района; 2. Постановление от 21.03.2016 № 43-ПЗ «О проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельных участков».

Кроме этого, 04.04.2016г. на официальном сайте администрации Крыловского сельского поселения Крыловского района опубликовано извещение о проведении аукциона на территории Крыловского сельского поселения Крыловского района.

Торги проводились по лоту № 1 земельный участок площадью 105 500 кв.м, расположенный ст. Крыловская ул. Партизанская б/н с кадастровым номером 23:14:0301001:179.

Согласно Протоколу рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе № 4 от 04.05.2016 подано три заявки.

Протоколом № 6 от 11.05.2016 победителем торгов признано ООО Агрофирма «Ея». Победитель аукциона отказался от подписи вышеуказанного протокола.

По состоянию на 01.06.2016 в адрес победителя договор не отправлен.

Комиссией Краснодарского УФАС России, в ходе рассмотрения дела № 169-Т/2016 установлено следующее.

Согласно статье 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» заключение договоров аренды, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров.

Глава V.1. Земельного кодекса РФ регулирует предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков определен статьями 39.11-39.13 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 447-449 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При изучении извещения и документации по проведению аукциона на территории Крыловского сельского поселения Крыловского района установлены несоответствия их положениям Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Так, в соответствии с ч. 2 ст. 39.11 ЗК РФ запрещается объединение двух и более земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в один лот аукциона, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В извещении указаны сведения о продаже права аренды по лоту № 1 одного земельного участка с кадастровым номером 23:14:03010001:179.

Однако в кадастровом паспорте земельного участка указано, что данный земельный участок состоит из трех самостоятельных земельных участков: № 23:14:03010001:168 - 222000 кв.м; № 23:14:03010001:174 - 632000 кв.м; № 23:14:03010001:170 - 201000 кв.м.

В соответствии с ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если: границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального [закона](#) "О государственном кадастре недвижимости"; 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.

Согласно разделу 15 кадастрового паспорта, граница земельного участка пересекает границы земельного участка с кадастровым номером № 23:14:0304000:321. В проекте договора указано, что на земельном участке разрешено возводить объекты недвижимости.

Кроме того проект договора аренды содержит противоречащие друг другу пункты.

Так, в проекте договора аренды земельный участок поименован участком несельскохозяйственного назначения. Между тем в извещении указано, что земельный участок предназначен для выращивания сельхозпродукции.

В п. 1.1 проекта договора не указано разрешенное использование земельного участка.

В п. 5.7.1. проекта договора арендодатель имеет право расторгнуть договор в случае отсутствия на участке индивидуального жилого дома или объекта незавершенного строительства.

В п. 5.7.2. проекта договора арендодатель также расторгает договор в случае нахождения на участке объекта незавершенного строительства.

Пунктом 4.1.4 проекта договора Арендатор имеет право в соответствии с законодательством: возводить здания, строения и сооружения в соответствии с целевым назначением Участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Согласно п. 5 ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной собственности не может быть предметом аукциона, если в отношении земельных участков не установлено разрешенное использование или разрешенное использование не соответствует целям использования земельного участка указанным в заявлении о проведении аукциона.

Таким образом, Администрацией Крыловского сельского поселения Крыловского района при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности площадью 105 500 кв.м., расположенный по адресу: ст. Крыловская, ул. Партизанская б/н с кадастровым номером 23:14:0301001:179 не соблюден порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, установленный Главой V.1. Земельного кодекса РФ.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу директора ООО Агрофирма «Ея» на действия Администрации Крыловского сельского поселения Крыловского района при проведении аукциона

на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности площадью 105 500 кв.м., расположенный по адресу: ст. Крыловская, ул. Партизанская б/н с кадастровым номером 23:14:0301001:179, обоснованной.

2. Выдать Администрации Крыловского сельского поселения Крыловского района предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.

Заместитель председателя Комиссии:

Е.В. Крамаренко

Члены Комиссии:

Н.В. Левит

С.Г. Еременко

Е.И. Азарова

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

### **ПРЕДПИСАНИЕ № 32-169-Т/2016**

о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов

01 июня 2016 г.

г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя Комиссии:

Крамаренко Е.В. – начальник отдела контроля органов власти,

Члены Комиссии:

Левит Н.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Еременко С.Г. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Азарова Е.И. – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти,

рассмотрев жалобу директора ООО Агрофирма «Ея» на действия Администрации Крыловского сельского поселения Крыловского района при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности площадью 105 500 кв.м., расположенный по адресу: ст. Крыловская, ул. Партизанская б/н с кадастровым номером 23:14:0301001:179, на основании решения от 01.06.2016 по делу № 169-Т/2016, принятого Комиссией по итогам рассмотрения жалобы, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов – Администрации Крыловского сельского поселения Крыловского района (ул. 151 Стрелковой Дивизии, д. 1, ст. Крыловская, Крыловский район, Краснодарский край, 352080) в срок до **20 июня 2016 года** совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка проведения торгов, а именно:

аннулировать аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности площадью 105 500 кв.м., расположенный по адресу: ст. Крыловская, ул. Партизанская б/н с кадастровым номером 23:14:0301001:179.

2. Организатору торгов в срок до **22 июня 2016 года** представить в Краснодарское УФАС России подтверждение исполнения настоящего предписания в письменном виде.

Заместитель председателя Комиссии:

Е.В. Крамаренко

Члены Комиссии:

Н.В. Левит

С.Г. Еременко

Е.И. Азарова

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание: За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.