

Решение № 08-19/2017

Резолютивная часть объявлена 06.09.2017 г.

Изготовлено в полном объеме 11.09.2017 г. Элиста

Комиссия Калмыцкого УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии - Калмыцкого УФАС России;

. - член комиссии, Калмыцкого УФАС России;

. - член комиссии, Калмыцкого УФАС России;

в присутствии:

представителей организатора торгов . (доверенность от 04.09.2017 г. №35), . (доверенность от 04.09.2017 №36);

в отсутствие представителей заявителя

рассмотрев жалобу Ш. на действия организатора торгов – Администрации Яшалтинского РМО Республики Калмыкия, по нарушению процедуры проведения аукциона, нарушения требований ст. 22 Земельного кодекса при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения (реестровый номер <...> /8709884/03),

УСТАНОВИЛА

В Калмыцкое УФАС России 28.08.2017 г. поступила жалоба Ш. (далее Заявитель), на действия организатора торгов Администрации Яшалтинского районного муниципального образования РК. Организатором торгов на официальном сайте <http://torqi.gov.ru> 28.06.2017 г. было размещено извещение о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения (далее аукцион). Заявитель указал, что он желал участвовать в торгах, однако был введен в заблуждение о правилах участия в торгах, сроках подачи заявки, внесения задатка.

Заявитель считает, что срок внесения задатка (не позднее 30.06.2017 г.) заканчивается раньше чем срок окончания приема заявок 31.07.2017 г., что делает невозможным подачу заявки лицу, который ознакомился с извещением 31.07.2017 г.

Заявитель также считает, что пункты проекта договора 4.5.3 и 4.5.4, а также 6.2.5 и 6.2.7 не соответствуют ст. 22 Земельного кодекса РФ.

Заявитель указывает, что извещение на официальном сайте не опубликовано.

Кроме того, Заявитель считает, что в форме заявки, опубликованной в извещении, содержится обязанность участника обеспечить личную явку в к организатору торгов для получения уведомления о признании (непризнании) претендента участником аукциона.

Заявитель просит признать организатора торгов нарушившим ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», выдать предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, признать торги недействительными, обязать Организатора торгов провести повторные торги по оспариваемым лотам.

Администрацией были предоставлены следующие документы: протокол о результатах открытого аукциона от 16.08.2017 г., уведомление участникам аукциона о поступлении жалобы, постановление от 07.06.2017 г. №168 «О проведении открытого аукциона...», документация об аукционе (общая информация), копии заявок на участие в аукционе, протокол вскрытия и рассмотрения заявок на участие в аукционе, журнал регистрации участников аукциона, аудиозапись проведения аукциона.

Согласно объяснениям Администрации жалоба подана не является обоснованной. В объяснениях Администрация ссылается на п. 120, 141 Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденных Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 г. №67, п. 5 ст. 22 Земельного кодекса РФ.

На рассмотрение жалобы 04.09.2017 г. прибыли представитель Администрации В., заявитель П.

В связи необходимостью изучения представленных документов, а также необходимостью представления дополнительных документов Комиссией Калмыцкого УФАС России был объявлен перерыв в рассмотрении жалобы до 06.09.2017 г.

На рассмотрение 06.09.2017 г. заявитель П. явку представителей не обеспечил, от организатора торгов прибыли представители В, Б.. Организатором торгов были представлены: копии заключенных договоров по лотам №№4, 5, 7, аудиозапись проведения аукциона. Представленный диск формата «DVD+R» содержал папку «Видеозапись аукциона», однако не содержал файлов видеозаписи аукциона.

Выслушав лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, а также рассмотрев материалы Конкурса, комиссия Калмыцкого УФАС России приходит к выводам об обоснованности жалобы Ш. по следующим основаниям.

1. 28.06.2017 г. на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> было размещено извещение о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения. Реестровый номер <...> /8709884/03.

Как указано в жалобе, что проект договора аренды земельного участка составлен с нарушением ст. 22 Земельного кодекса РФ. Так пункты 4.5.3 и 4.5.4, а также 6.2.5 и 6.2.7. запрещают арендатору передавать земельный участок в субаренду, а также передавать права и обязанности по договору третьему лицу, в том числе отдавать их в залог, вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества без письменного согласия арендодателя.

Администрация считает, что п. 5 ст. 22 Земельного кодекса РФ позволяет прописать

такие условия в договоре.

Между тем, согласно части 9 статьи 22 Земельного кодекса При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, указанные в [пунктах 5 и 6](#) настоящей статьи, **без согласия арендодателя при условии его уведомления**.

При этом, согласно извещению по лотам 2, 3, 4, 5, 9 срок действия договоров аренды составляет более 5 лет.

Таким образом, довод жалобы о нарушении ст. 22 Земельного кодекса РФ при составлении проекта договора аренды земельного участка по лотам №№ 2, 3, 4, 5, 9 признается обоснованным.

2. Заявитель не согласен с тем, что срок внесения задатка (не позднее 30.06.2017 г.) заканчивается раньше чем срок окончания приема заявок 31.07.2017 г., что делает невозможным подачу заявки лицу, который ознакомился с извещением 31.07.2017 г.

В соответствии с п. 103 Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, утв. Приказом ФАС России от 10.02.2010 г. №67 (далее Правила) Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте торгов не менее чем за двадцать дней до дня окончания подачи заявок на участие в аукционе.

Согласно ч. 20 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ 19. 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.

Извещение было опубликовано 28.06.2017 г., срок окончания внесения задатка 30.07.2017 г., срок окончания подачи заявок 31.07.2017 г. Срок с момента опубликования до момента истечения срока внесения задатка составил более 30 дней.

Однако в соответствии с ч. 8 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ Заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях: 2) непоступление задатка на **дату рассмотрения заявок** на участие в аукционе.

Рассмотрение заявок обозначено в документации об аукционе как определение участников аукциона и назначено на 01.08.2017 г.

Вместе с тем протокол вскрытия и рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка датирован 31.07.2017 г..

Таким образом, установление срока внесения задатка – не позднее 30.07.2017 г., в то время как рассмотрение заявок осуществляется не позднее дня окончания приема заявок 31.07.2017 г. нарушает ч. 8 ст. 39.12. Земельного кодекса РФ, где указано, что заявитель не допускается к участию в аукционе в случае непоступления задатка на дату рассмотрения заявок, следовательно, такое требование Документации незаконно.

3. Как установлено при рассмотрении жалобы протоколы вскрытия и рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка от 31.07.2017 г., протокол о результатах открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка и определению победителя аукциона от 16.08.2017 г. на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> не размещались.

Согласно ч. 9 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ Организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок. Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и размещается на официальном сайте не позднее чем на следующий день после дня подписания протокола.

В соответствии с ч. 16 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ Протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

Таким образом, Организатор торгов не разместив указанные протоколы на официальном сайте нарушил ч. 9 и ч. 16 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ.

4. Как установлено при рассмотрении жалобы Администрация разместила извещение о проведении аукциона только на официальном сайте <http://torgi.gov.ru>. При этом в иных средствах массовой информации извещение не опубликовывалось.

Согласно ч. 20 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ 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.

В нарушение ч. 20 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ Организатор аукциона не разместил в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка.

Так земельные участки по лотам №№ 1 и 7 расположены в 490 м. относительно с. Манычское и непосредственно в с. Манычское Яшалтинского района соответственно. Уставом с. Манычское предусмотрено (ст. 45) официальное опубликование в газете «Зори Маныча», а также официальное обнародование в

специально установленных местах

Земельные участки по лотам 2, 3, 11 расположены относительно с. Бага-Тугтун. Уставом с. Бага-Тугтун (ст. 46) предусмотрено официальное опубликование в газете «Зори Маныча» или в печатном средстве СМИ Багатугтунского СМО.

Земельные участки по лотам №№ 4, 5, 6, 10 расположены в с. Яшалта Яшалтинского района. Уставом с. Яшалта предусмотрен порядок официального опубликования и обнародования муниципальных правовых актов: Официальное опубликование производится в районной газете «Зори Маныча» не позднее пятнадцати дней после их подписания, если иное не установлено федеральным законом, настоящим Уставом. Официальное обнародование осуществляется путем размещения официальной копии муниципального правового акта в специально установленных общественных местах не позднее 15 дней после его подписания (ст. 43).

Земельный участок по лоту №8 расположен в с. Ульяновское Яшалтинского района. Уставом с. Ульяновское предусмотрено официальное опубликование в газете «Зори Маныча», а также официальное обнародование в специально установленных местах.

Земельный участок по лоту №9 расположен в 650 м. от п. Октябрьский Яшалтинского района. Уставом п. Октябрьский (ст. 45) предусмотрено официальное опубликование в газете «Зори Маныча» или в печатном средстве СМИ Октябрьского СМО.

При таких обстоятельствах действия Администрации Яшалтинского РМО Республики Калмыкия по неразмещению в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов Уставами Манычского СМО, Бага-Тугтунского СМО, Яшалтинского СМО, Ульяновского СМО, Октябрьского СМО Яшалтинского района РК, извещения о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения (Реестровый номер <...> /8709884/03) признаются нарушением ч. 20 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ; жалоба Ш. на действия Администрации Яшалтинского РМО РК признается обоснованной.

Представители Администрации сообщили, что по лотам №№4, 5, 6, 7, 8, 10 на момент получения уведомления о поступлении жалобы и приостановлении торгов заключены договора, как с единственными участниками открытого аукциона.

На основании изложенного, исходя из фактических обстоятельств дела Комиссия при рассмотрении жалобы Ш. по существу, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА

1. Признать жалобу Ш. на действия организатора торгов – Администрации Яшалтинского РМО Республики Калмыкия опубликовавшего 28.06.2017 г. на сайте <http://torgi.gov.ru> извещение о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения (реестровый номер <...> /8709884/03) обоснованной;

2. Признать Администрацию Яшалтинского РМО Республики Калмыкия, опубликовавшее 28.06.2017 г. на сайте <http://torgi.gov.ru> извещение о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения по лотам нарушившим часть 9 статьи 22, часть 20 статьи 39.11, части 8, 9 и 16 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ.
3. Выдать Администрации Яшалтинского РМО Республики Калмыкия предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.
4. Передать материалы жалобы должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства