

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»

Дело №16-18.1/2016

25.02.2016 года

г. Ставрополь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Председатель комиссии – Сапунов Дмитрий Николаевич заместитель руководителя Ставропольского УФАС России.

Члены комиссии:

Лазебный Александр Юрьевич – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России.

Хаджебиеков Руслан Шабанович – государственный инспектор отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России.

В присутствии представителя Администрация МО с. Кочубеевское Кочубеевского района Ставропольского края <.....> по доверенности, а также представителя заявителя <.....> по доверенности.

Рассмотрев жалобу <.....> на действия администрации МО с. Кочубеевское Кочубеевского района Ставропольского края - организатора аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 26:15:150803:7, категория земель: "земли сельскохозяйственного назначения", площадью 94273 кв.м., местоположение: Ставропольский край, район Кочубеевский, 1200 м. на запад от пересечения улицы Торговая и улицы Станционная села Кочубеевское, разрешенное использование: "производственная деятельность" (извещение №301215/10755275/01), руководствуясь частью 6 статьи 44 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

1. В Ставропольское УФАС России поступила жалоба <.....> на действия администрации МО с. Кочубеевское Кочубеевского района Ставропольского края - организатора аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 26:15:150803:7, категория земель: "земли сельскохозяйственного назначения", площадью 94273 кв.м., местоположение: Ставропольский край, район Кочубеевский, 1200 м. на запад от пересечения улицы Торговая и улицы Станционная села Кочубеевское, разрешенное использование: "производственная деятельность" (извещение №301215/10755275/01).

Заявитель указывает на нарушения порядка организации и проведения торгов, а именно, по мнению заявителя, организатор торгов незаконно признал торги извещение №301215/10755275/01 несостоявшимися.

2. Представителем администрации МО с. Кочубеевское Кочубеевского района Ставропольского края была представлена Комиссии Ставропольского УФАС России документация аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 26:15:150803:7, категория земель: "земли сельскохозяйственного назначения", площадью 94273 кв.м., местоположение: Ставропольский край, район Кочубеевский, 1200 м. на запад от пересечения улицы Торговая и улицы Станционная села Кочубеевское, разрешенное использование: "производственная деятельность" (извещение №301215/10755275/01), а так же объяснения, в которых пояснялось, что действия администрации МО с. Кочубеевское Кочубеевского района Ставропольского края соответствуют действующему законодательству, а именно требованиям Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ.

3. Комиссия Ставропольского УФАС России, изучив представленные материалы, выслушав доводы сторон, проведя расследование, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее:

В соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 26:15:150803:7, категория земель: "земли сельскохозяйственного назначения", площадью 94273 кв.м., местоположение: Ставропольский край, район Кочубеевский, 1200 м. на запад от пересечения улицы Торговая и улицы Станционная села Кочубеевское, разрешенное использование: "производственная деятельность" (извещение №301215/10755275/01) №1 от 10.02.2016 года на участие в торгах поступили 6 заявок:

- <.....> – допущен к участию в аукционе;

- ООО Агрофирма «Баксанский Бройлер» - допущен к участию в аукционе;

- <.....> - допущен к участию в аукционе;

- <.....> - допущен к участию в аукционе;

- <.....> - допущен к участию в аукционе;

- <.....> - допущен к участию в аукционе;

Согласно протокола №2 подведения итогов открытого аукциона по продаже права аренды земельного участка (извещение №301250/10755275/01) <.....> признан победителем аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 26:15:150803:7, категория земель: "земли сельскохозяйственного назначения", площадью 94273 кв.м., местоположение: Ставропольский край, район Кочубеевский, 1200 м. на запад от пересечения улицы Торговая и улицы Станционная села Кочубеевское, разрешенное использование: "производственная деятельность" (извещение №301215/10755275/01).

Согласно протокола №2 подведения итогов открытого аукциона по продаже права

аренды земельного участка (извещение №301250/10755275/01) указано, что на основании статьи 449 Гражданского Кодекса Российской Федерации, в связи с тем, что при проведении торгов допущено нарушение цены предмета аукциона, а именно, «шаг аукциона» установлен с нарушениями п. 18 ст. 39 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ, что является существенным, признать торги – недействительными.

Кроме того, на основании постановления администрации МО с. Кочубеевское Кочубеевского района Ставропольского края №42 от 12 февраля 2016 года аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 26:15:150803:7, категория земель: "земли сельскохозяйственного назначения", площадью 94273 кв.м., местоположение: Ставропольский край, район Кочубеевский, 1200 м. на запад от пересечения улицы Торговая и улицы Станционная села Кочубеевское, разрешенное использование: "производственная деятельность" (извещение №301215/10755275/01) признан недействительным.

Комиссия Ставропольского УФАС России, изучив имеющиеся материалы дела, проведя расследование, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

В извещении о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 26:15:150803:7, категория земель: "земли сельскохозяйственного назначения", площадью 94273 кв.м., местоположение: Ставропольский край, район Кочубеевский, 1200 м. на запад от пересечения улицы Торговая и улицы Станционная села Кочубеевское, разрешенное использование: "производственная деятельность" (извещение №301215/10755275/01) указано, что начальная цена аренды земельного участка, согласно расчета от кадастровой стоимости, составляет в год – 16 081,65 рублей.

Размер задатка – 95%.

Шаг аукциона – 3% и равен 482 рубля 45 копеек.

В части 18 статьи 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ указано, что шаг аукциона устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

Согласно выписки проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 26:15:150803:7, категория земель: "земли сельскохозяйственного назначения", площадью 94273 кв.м., местоположение: Ставропольский край, район Кочубеевский, 1200 м. на запад от пересечения улицы Торговая и улицы Станционная села Кочубеевское, разрешенное использование: "производственная деятельность" (извещение №301215/10755275/01), Комиссией Ставропольского УФАС России установлено, что шаг аукциона 3% применялся не от суммы начальной цены предмета аукциона, а от суммы заявленной участником в ходе проведения торгов, следовательно, в ходе проведения аукциона с каждым шагом сумма шага увеличивалась, следовательно, организатором аукциона был нарушен порядок проведения аукциона №301215/10755275/01, предусмотренный статьей 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ.

Кроме того, частью 12 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ предусмотрено, что в случае, если на основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе всех заявителей или о допуске к участию в аукционе и признании участником аукциона только одного заявителя, аукцион признается несостоявшимся.

Комиссия отмечает, что данные основания являются исчерпывающими при признании аукциона несостоявшимся.

Согласно протокола №1 от 10.02.2016 года рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе установлено, что на участие в торгах было подано 6 заявок.

Данные заявки соответствовали требованиям аукционной документации и были допущены.

Организатор торгов вопреки требованиям части 12 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ вынес постановление администрации МО с. Кочубеевское Кочубеевского района Ставропольского края аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 26:15:150803:7, категория земель: "земли сельскохозяйственного назначения", площадью 94273 кв.м., местоположение: Ставропольский край, район Кочубеевский, 1200 м. на запад от пересечения улицы Торговая и улицы Станционная села Кочубеевское, разрешенное использование: "производственная деятельность" (извещение №301215/10755275/01) о признании торгов недействительными.

Кроме того, согласно протокола №2 от 11.02.2016 года подведения итогов открытого аукциона по продаже права аренды земельного участка (извещение №301250/10755275/01) <.....> признан победителем аукциона.

В то же время, в протоколе №2 от 11.02.2016 года указано, что на основании статьи 449 Гражданского Кодекса Российской Федерации, а также п. 18 ст. 39 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ торги признаны недействительными.

В соответствии с частью 1 статьи 449 Гражданского Кодекса Российской Федерации установлено, что торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня проведения торгов.

Согласно Федерального закона от 23.06.2014 №171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" с 1 марта 2015 года статья 39 утратила силу.

В данном случае судебного акта в отношении данной торговой процедуры о признании аукциона недействительными нет, статья 39 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ утратила силу.

Кроме того, редакция статьи 39 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ регламентировала порядок сохранения права на земельный участок лиц, не являющихся собственниками земельного участка, при разрушении здания, строения, сооружения, а не порядок проведения аукциона по продаже

земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Следовательно, организатор торгов при проведении аукциона по продаже права аренды земельного участка обязан руководствоваться требованиями статей 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ.

Таким образом, у организатора аукциона отсутствовали законные основания признавать аукцион недействительным, кроме того при признании аукциона недействительным, организатор торгов руководствовался теми нормативными актами, которые не регламентируют порядок признания аукциона недействительным, следовательно, протокол №2 от 11.02.2016 года подведения итогов открытого аукциона по продаже права аренды земельного участка (извещение №301250/10755275/01), а также постановление администрации МО с. Кочубеевское Кочубеевского района Ставропольского края №42 от 12 февраля 2016 года, вынесенное в следствии протокола №2 от 11.02.2016 года подведения итогов открытого аукциона являются незаконными.

Согласно, части 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», а именно при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, аукционной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, аукционной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», установлено, что 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.

На основании изложенного, руководствуясь пунктом 17 и пунктом 20 статьи 18.1 и статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Ставропольского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <.....> на действия администрации МО с. Кочубеевское Кочубеевского района Ставропольского края - организатора аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 26:15:150803:7, категория земель: "земли сельскохозяйственного назначения", площадью 94273 кв.м., местоположение: Ставропольский край, район Кочубеевский, 1200 м. на запад от пересечения улицы Торговая и улицы Станционная села Кочубеевское, разрешенное использование: "производственная

деятельность" (извещение №301215/10755275/01) – обоснованной.

2. Выдать организатору аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 26:15:150803:7, категория земель: "земли сельскохозяйственного назначения", площадью 94273 кв.м., местоположение: Ставропольский край, район Кочубеевский, 1200 м. на запад от пересечения улицы Торговая и улицы Станционная села Кочубеевское, разрешенное использование: "производственная деятельность" (извещение №301215/10755275/01) обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, а именно:

- отменить постановление администрации МО с. Кочубеевское Кочубеевского района Ставропольского края №42 от 12 февраля 2016 года о признании торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 26:15:150803:7, категория земель: "земли сельскохозяйственного назначения", площадью 94273 кв.м., местоположение: Ставропольский край, район Кочубеевский, 1200 м. на запад от пересечения улицы Торговая и улицы Станционная села Кочубеевское, разрешенное использование: "производственная деятельность" (извещение №301215/10755275/01) недействительными.

- отменить протокол №2 от 11.02.2016 года подведения итогов открытого аукциона по продаже права аренды земельного участка (извещение №301250/10755275/01)

- установить срок исполнения предписания 10 дней с момента получения копии Решения и Предписания антимонопольного органа.

- процедуру подведения итогов аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 26:15:150803:7, категория земель: "земли сельскохозяйственного назначения", площадью 94273 кв.м., местоположение: Ставропольский край, район Кочубеевский, 1200 м. на запад от пересечения улицы Торговая и улицы Станционная села Кочубеевское, разрешенное использование: "производственная деятельность" (извещение №301215/10755275/01) провести повторно.

- администрации МО с. Кочубеевское Кочубеевского района Ставропольского края об исполнении предписания сообщить в течение трех дней с момента исполнения.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.