

- Решение
- **жалобе № 99-07-18.1/17**

«21» декабря 2017 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалобы на нарушение порядка проведения торгов (далее - Комиссия), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135 - ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

Председателя		
Комиссии:	<...>	- заместителя руководителя Челябинского УФАС России;
Членов		начальника отдела контроля торгов и
Комиссии:	<...>	- органов власти Челябинского УФАС России;
	<...>	специалиста-эксперта отдела - контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев жалобу ИП <...> (далее – Заявитель) на неправомерные действия Администрации Коркинского городского поселения (далее – Администрация, организатор торгов),

У С Т А Н О

В Челябинское УФАС России поступила жалоба Заявителя на неправомерные действия Администрации при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 74:31:0111007:310, расположенного по адресу: г. Коркино, пер. Автобазный, стр. № 1-а (далее – Земельный участок), извещение № 211117/6052187/01 (далее – Аукцион, торги).

В качестве доводов Заявитель указал, что организатором торгов установлен срок действия договора аренды один год, что противоречит статье 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации.

Кроме того, организатором торгов установлен необоснованно высокий размер годовой арендной платы за пользование Земельным участком.

Заявителем указано, что задаток необоснованно определен в размере 100 процентов размера годовой арендной платы.

По мнению Заявителя, извещение о проведении Аукциона опубликовано только в печатном издании, и не размещено на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru.

Администрацией представлены документы (вх. № 16799 от 19.12.2017) и на заседании Комиссии указано следующее.

Срок действия договора аренды указан на основании экономической обоснованности, поскольку автомобильная стоянка является сооружением, строительство которого не влечет за собой крупных временных и денежных затрат.

Извещение о проведении Аукциона опубликовано Администрацией в газете «Коркино и коркинцы», а также размещено в сети «Интернет» на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru 21.11.2017.

Поскольку кадастровая стоимость Земельного участка не определена, Администрация руководствовалась Законом Челябинской области от 24.04.2008 № 257-ЗО «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без проведения торгов» и Приказом от 10.11.2015 № 263-П Министерства имущества и природных ресурсов Челябинской области «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Челябинской области».

Согласно постановлению Администрации от 24.08.2015 № 409 «Об определении начальной цены предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности» (с изменениями от 20.07.2016 № 398 «О внесении изменений и дополнений в постановление администрации Коркинского городского поселения от 24.08.2015 № 409 «Об определении начальной цены предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности») начальная цена предмета Аукциона установлена в размере 10% кадастровой стоимости земельного участка.

Кроме того, размер задатка законодательно не регламентируется.

Изучив представленные материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

Порядок организации и проведения аукциона по продаже земельного участка,

находящегося в государственной или муниципальной собственности, регулируется статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ.

Постановлением Администрации № 322-р от 03.11.2017 принято решение о проведении Аукциона.

На официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – www.torgi.gov.ru, 21 ноября 2017 года опубликовано извещение о проведении торгов (извещение № 211117/6052187/01).

21 ноября 2017 года извещение о проведении Аукциона опубликовано в газете «Коркино и коркинцы» № 17 (122).

В соответствии с извещением о проведении торгов, дата начала приема заявок на участие в торгах – 21.11.2017, дата окончания приема заявок на участие в торгах – 15.12.2017, дата проведения Аукциона 21.12.2017.

1. В соответствии с подпунктом 1 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, за исключением случаев, предусмотренных [подпунктами 2 и 3](#) настоящего пункта и [пунктом 9](#) настоящей статьи.

Согласно пункту 9 статьи 39.8 ЗК РФ в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со [статьей 39.18](#) настоящего Кодекса), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза [срок](#), установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений. При этом, если в соответствии с основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрено строительство нескольких зданий, сооружений, договор аренды такого земельного участка заключается исходя из наибольшего срока, установленного для таких зданий, сооружений в соответствии с положениями настоящего пункта.

Срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений утвержден Приказом Минстроя России от 27.02.2015 № 137/пр.

Согласно указанному приказу общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного

проектирования и строительства зданий, сооружений при установлении категории объекта капитального строительства площадью до 1 500 м² – 9 месяцев, от 1500 м² до 5000 м² – 16 месяцев, от 5000 м² до 10000 м² – 19 месяцев, от 10000 м² до 20000 м² – 27 месяцев, от 20000 м² до 30000 м² – 33 месяца, от 33000 м² и более – 42 месяца, комплекс зданий – 54 месяцев.

В соответствии с извещением о проведении Аукциона площадь земельного участка – 1725 кв. м. При этом, сведения о минимальных и максимальных допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства в извещении о проведении Аукциона отсутствуют.

Однако на основании минимально установленных сроков выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений можно сделать вывод о том, что договор аренды должен заключаться минимум на 18 месяцев.

Однако извещением о проведении Аукциона установлен срок действия договора – 1 год, что является нарушением пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ.

2. Согласно подпункту 8 пункта 21 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

Пунктом 6 извещения о проведении Аукциона установлен задаток в размере 100% от начальной цены лота, который составляет **135 110,63 рублей**. Задаток на участие в аукционе оплачивается путем перечисления денежных средств на лицевой счет Администрации.

Вместе с тем, размер задатка действующим законодательством не регламентирован, в связи с чем довод Заявителя о том, что организатором торгов необоснованно определен задаток в размере 100 процентов размера годовой арендной платы, является необоснованным.

3. В соответствии с пунктом 19 статьи 39.11 ЗК 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. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Согласно пункту 20 статьи 39.11 ЗК 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.

21.11.2017 Администрацией опубликовано извещение о проведении Аукциона в газете «Коркино и коркинцы» № 17 (122), а также размещено в сети «Интернет» на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru.

В связи с этим довод Заявителя о том, что извещение о проведении Аукциона опубликовано только в печатном издании, и не размещено на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru, является необоснованным.

4. Согласно пункту 14 статьи 39.11 ЗК РФ начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка является по выбору уполномоченного органа рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным [законом](#) от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или кадастровая стоимость такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.10.2017 кадастровая стоимость Земельного участка не определена.

В связи с этим организатору торгов надлежало установить размер начальной цены лота (размер ежегодной арендной платы) с учетом оценки рыночной стоимости Земельного участка.

Вместе с тем, Администрацией установлен размер начальной цены лота (размер ежегодной арендной платы) в размере 135 110, 63 руб., исходя из положений Закона Челябинской области от 24.04.2008 № 257-ЗО «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без проведения торгов», постановления администрации Коркинского городского поселения от 24.08.2015 № 409 «Об определении начальной цены предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности» (с изменениями от 20.07.2016 № 398 «О внесении изменений и дополнений в постановление администрации Коркинского городского поселения от 24.08.2015 № 409 «Об определении начальной цены предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности»).

Тем самым, организатором торгов установлен размер начальной цены лота (размер ежегодной арендной платы) с нарушением пункта 14 статьи 39.11 ЗК РФ.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1. Закона о защите конкуренции в случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, комиссия антимонопольного органа принимает

решение с учетом всех выявленных нарушений.

1. Согласно подпункту 7 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе.

Подпунктом 1 пункта 9 извещения о проведении Аукциона установлено, что для участия в аукционе заявители представляют заявку на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка.

Извещение о проведении Аукциона, опубликованное в печатном издании «Коркино и коркинцы» № 17 (122), содержит форму заявки на участие в Аукционе. Однако, извещение о проведении Аукциона, размещенное в сети «Интернет» на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru, форму заявки на участие в Аукционе, в нарушение подпункта 7 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, не содержит.

2. В соответствии с пунктом 22 статьи 39.11 ЗК РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Из содержания названной нормы следует, что положения проекта договора должны соответствовать положениям извещения о проведении аукциона.

Проект договора аренды земельного участка является неотъемлемой частью документации по торгам, на условиях которого он заключается по результатам проведения аукциона.

Согласно части 1 статьи 435 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение. Извещение о проведении торгов является публичной офертой.

Договор заключается на условиях, указанных в извещении о проведении торгов и в проекте договора.

2.1. В сети Интернет на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru к размещенному извещению о проведении Аукциона приложен документ с наименованием «проект договора аренды» (далее – «проект договора аренды»), в котором отсутствуют сведения о земельном участке, в отношении которого заключается такой договор.

Кроме того, пунктом 2.4 «проекта договора аренды» установлено, что арендная плата за второй и последующие годы использования участка перечисляется

Арендатором ежемесячно в сумме _____, в срок до десятого числа месяца, следующего за отчетным, на счет: УФК по Челябинской области (для администрации Коркинского городского поселения), р/с 40101810400000010801 в отделение Челябинск город Челябинск БИК 047501001, ИНН 7412009118, КПП 743001001, ОКТМО 75633101, КБК 602 111 05013 13 0000 120.

Тогда как, извещением о проведении Аукциона срок действия договора аренды Земельного участка один год.

Таким образом, размещение Администрацией в сети Интернет на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru проекта договора аренды земельного участка с указанием сведений о земельном участке, а также указание в пункте 2.4 «проекта договора» порядка оплаты арендной платы за второй и последующие годы использования участка, что не соответствует положениям извещения о проведении Аукциона, является нарушением пункта 22 статьи 39.11 ЗК РФ.

2.2. Условия договора, заключенного по результатам торгов в случае, когда его заключение допускается только путем проведения торгов, могут быть изменены сторонами, если это изменение не влияет на условия договора, имевшие существенное значение для определения цены на торгах, а также в иных случаях, установленных законом (пункт 8 статьи 448 ГК РФ).

Согласно пункту 16 статьи 39.11 ЗК РФ по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется ежегодный размер арендной платы.

Пунктом 2.5 «проекта договора аренды» установлено, что размер арендной платы пересматривается арендодателем в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год: в связи с переоценкой кадастровой стоимости земельного участка или введения коэффициентов к ней (с момента, указанного в судебном решении; с даты внесения сведений о кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости (ГКН)), а также в других случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области и органов местного самоуправления, с обязательным извещением арендатора об изменении путем направления расчетных листов арендатору (отправляются одним из видов: нарочно, заказным письмом с уведомлением о вручении, либо с применением иных средств связи, обеспечивающих фиксирование отправления, либо вручается под расписку, с надлежащей отметкой).

Цена договора – ежегодный размер арендной платы является существенным условием договора (пункт 12 статьи 22 ЗК РФ).

Таким образом, из буквального толкования указанных положений «проекта договора» следует, что изменения могут касаться любых условий договора аренды земельного участка, в том числе имевших существенное значение для определения цены на торгах.

Следовательно, действия Администрации по установлению в «проекте договора аренды» Земельного участка возможности пересмотра арендодателем размера арендной платы в одностороннем порядке, могут повлиять на условия договора, имеющие существенное значение и не соответствуют пункту 8 статьи 448 ГК РФ, пункту 16 статьи 39.11 ЗК РФ.

3. Согласно подпункту 8 пункта 3 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если 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.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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).

Согласно извещению о проведении Аукциона основным видом разрешенного использования Земельного участка является строительство зданий, сооружений.

Вместе с тем, извещение о проведении Аукциона не содержит сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, 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, что не соответствует подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Поскольку на участие в Аукционе не подано ни одной заявки и аукцион признан несостоявшимся, Комиссия Челябинского УФАС России считает возможным предписание в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции не выдавать.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

Р Е Ш И Л А :

1. Признать жалобу ИП <...> обоснованной.
2. Признать в действиях Администрации нарушение порядка организации и проведения Аукциона, установленного пунктом 9 статьи 39.8, пунктами 14, 16, 22 статьи 39.11, подпунктами 4, 7 пункта 21 статьи 39.11, пунктом 8 статьи 448 ГК РФ.
3. Предписание в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Администрации не выдавать.
4. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административных правонарушений.

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