

РЕШЕНИЕ
по делу № 85-ОВ-17

«06» июня 2017

г. Барнаул

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Алтайскому краю по рассмотрению жалоб, предусмотренных п. 1 ч. 1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия УФАС), в составе:

<...>

при участии представителей: администрации Панкрушихинского района – Б<...> и Е<...> по доверенности; заявителя – ИП Шевгеня лично, А<...> и Ш<...> по доверенности,

рассмотрев жалобу ИП Шевгеня (вх. № 175442 от 19.05.2017 и вх. № 175608 от 23.05.2017) в отношении организатора торгов – администрации Панкрушихинского района при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков по лотам № 1-10 (извещение № 200417/1881161/01), в соответствии со статьёй 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В управление ФАС по Алтайскому краю поступила жалоба ИП Шевгеня (вх. № 175442 от 19.05.2017 и вх. № 175608 от 23.05.2017) в отношении организатора торгов – администрации Панкрушихинского района при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков по лотам № 1-10 (извещение № 200417/1881161/01).

Заявитель указывает о том, что в нарушение действующего законодательства, регулирующего порядок проведения торгов аукционная документация, размещенная на сайте в сети Интернет организатором торгов не утверждена, так как не содержит в себе соответствующих реквизитов распорядительного акта (даты, номера постановления администрации Панкрушихинского района, которым могла быть утверждена), что дает основание считать их недействительными и не относящейся к данному событию, а также что документация не содержит сведения о порядке возврата задатка.

Заявитель фактически использует земельный участок сельскохозяйственного назначения, являющийся предметом торгов по лоту № 4 – земельный участок с кадастровым номером 22:32:040004:2, общей площадью 1064900 кв.м., кадастровой стоимостью- 1991363,00 рублей, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир от с.Кривое Алтайский край, Панкрушихинский район, участок находится примерно в 9.6 км от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Алтайский край, Панкрушихинский район. Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.

На указанном земельном участке осенью осуществлен посев.

Кроме того, в дополнении к жалобе ИП Шевгеня (вх. № 175747 от 25.05.2017) заявитель указывает о том, что на аукцион выставлены земельные участки, не имеющие координат границ по лоту № 2 и 10. В извещении не указан порядок возврата задатка участникам аукциона. Также заявитель указывает, что в извещении содержатся недостоверные сведения относительно принадлежности

земельных участков к определенной категории земель по лотам № 6 и 7 «Категория земель - земли населенных пунктов».

Заявка заявителя по лоту № 4 была отклонена ввиду предоставления недостоверных сведений об отсутствии задолженности по арендной плате перед организатором торгов.

Результаты рассмотрения аукционной комиссией заявок при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков по лотам № 1-10 (извещение № 200417/1881161/01) были оформлены протоколом, однако протокол не был размещен на следующий день после подписания протокола на официальном сайте в сети Интернет www.torgi.gov.ru.

На заседании комиссии 29.05.2017 заявитель поддержал доводы, изложенные в жалобе.

Представители администрации Панкрушихинского района нарушение не признали и пояснили, что постановлением администрации Панкрушихинского района Алтайского края № 109 от 12.04.2017 года «О проведении торгов в форме аукциона на право заключение договоров аренды земельных участков» (прилагается) выставлено на аукцион 10 лотов (земельные участки сельскохозяйственного назначения).

Данным постановлением администрации района утверждена аукционная документация: состав комиссии по проведению аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков (приложением № 1 к постановлению), порядок проведения торгов в форме аукциона (приложением № 2 к постановлению), форма заявки на участие в аукционе (приложением № 3 к постановлению), проект договора аренды (приложением № 4 к постановлению). В жалобе заявитель ссылается на то, что использует земельный участок (Лот № 4 аукциона) сельскохозяйственного назначения по ранее заключенному договору, срок действия которого истек 30.04.2017 года. Данная информация не соответствует действительности в части истечения срока Договора. Земельный участок (Лот №4 аукциона) ранее был предоставлен по договору № 08-01/44 аренды земельного участка заключенного между администрацией Панкрушихинского района Алтайского края и ООО «Шевгеня» (ОГРН 1062207016805 ИНН/КПП 2262003490/041101001) от 21.03.2008 года. Общество ликвидировано 10.08.2011 года, однако предпринимательская деятельность ИП Шевгеня (не являющейся правопреемником Общества) осуществлялась на данном земельном участке по сегодняшний день, без уведомления администрации района, то есть велась незаконная предпринимательская деятельность. Администрацией района в одностороннем порядке в связи с ликвидацией арендатора договор был прекращен в феврале 2017 года.

Лоты № 1-10 по аукциону были выставлены на аукцион с учётом поступивших заявлений (до назначения аукциона) от лиц (право обращения заявлением предусмотрено пунктом 1 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ). В частности:

- по Лоту № 3 поступило заявление № 232/ВПУ346 от 03.04.2017 г. от КФХ Шабалина о предоставлении земельного участка по Лоту № 3 сроком на 49 лет;
- по лоту № 10 поступило заявление № 232/ВП/375 от 07.04.2017 г. от СПК «Колхоз Красноармейский» о предоставлении земельного участка по Лоту № 10 сроком на 15 лет;
- по Лоту № 8 и Лоту № 9 поступило заявление №232/ВП/360 от 06.04.2017 г. от ООО «Панкрушихинский Агропромснаб» о предоставлении земельных участков сроком на 20 лет.

Руководствуясь пп.11 п. 8 ст.39.8 Земельного кодекса РФ администрация района

сочла правомочным предоставление земельных участков по Лотам № 3, № 10, № 8, № 9 в пределах сроков, заявленных лицами.

По оставшимся Лотам (№ 1, № 2, № 4, № 5, № 6, № 7) срок аренды был установлен 10 лет, по сроку, на который ранее заключались договоры по данным лотам, что не противоречит положениям Земельному кодексу РФ и не нарушает срок предоставления земель сельскохозяйственного назначения 3-49 лет.

Рассмотрение жалобы отложено до 06.06.2017 в 14-00.

На заседании комиссии 06.06.2017 представители заявителя поддержали доводы, изложенные в жалобе, а также пояснили, что до апреля 2017 ИП Шевгеня была погашена задолженность по арендной плате за 2016 год за первый квартал 2017 года арендная плата не вносилась.

Представители администрации Панкрушихинского района пояснили, что участки по лотам № 2 и № 10 выставлены на аукцион на основания кадастровых выписок о земельных участках (прилагаются).

Кадастровая выписка является основным правоустанавливающим документом на земельный участок и содержит наиболее достоверные сведения в отношении границ и местоположения (географических координатах).

В кадастровых выписках представлена информация по основным характеристикам земельных участков. Определено местоположение земельного участка. В силу особенностей земель сельскохозяйственного назначения, местоположение определяется относительно ориентиров и географических координат, указанных в кадастровой выписке.

В случае наличия долговых обязательств, заявителем в заявке делается отметка о данном факте, либо, на усмотрение заявителя, предоставляется дополнительная информация, на условия допуска это не влияет. На условия допуска повлияло указание недостоверных/ложных сведений относительно информации, указанной в заявке (либо приложении к заявке), согласно пункту 8 статьи 39.13 Земельного кодекса РФ, заявитель в данном случае не допускается к участию в аукционе.

Заявителями, не допущенными к участию в аукционе, заявкой было подтверждено отсутствие долговых обязательств, что является фактом предоставления заведомо недостоверных сведений. Форма заявки (совместно с аукционной документацией) утверждается организатором торгов непосредственно к аукциону. Утверждение формы заявки является исключительной прерогативой организатора торгов, и по содержанию соответствует действующему законодательству, что однозначно не дает возможности предоставления преимущественного права на участие в аукционе либо допуск к аукциону заявителей.

У заявителя на сегодняшний день имеется задолженность по оплате аренды по трем договорам в размере 152 590 руб. за первый квартал 2017 года.

Администрацией Панкрушихинского района в адрес ИП Шевгеня направлена претензия о необходимости оплаты задолженности. Кроме того, в течение 2016 года ИП Шевгеня арендные платежи вносились с большими просрочками о чем имеется решение арбитражного суда Алтайского края.

Изучив обстоятельства дела и представленные документы, Комиссия приходит к следующему выводу.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо 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 Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Комиссией УФАС установлено, что 20.04.2017 на официальном сайте в сети Интернет www.torgi.gov.ru была размещена информация о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков по лотам № 1-10 (извещение № 200417/1881161/01).

Согласно пункту 1 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

В администрацию Панкрушихинского района поступили заявления о предоставлении земельных участков сельскохозяйственного назначения, на основании которых были сформированы лоты № 3, 8-10. Остальные лоты были сформированы по инициативе организатора торгов в связи с истечением срока действия ранее действующих договоров.

В порядке проведения торгов в форме аукциона (приложение № 2 к постановлению администрации Панкрушихинского района от 12.04.2017 № 109) установлен порядок возврата задатков, а именно пунктом 18 предусмотрено, что в течение трех рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона организатор аукциона обязан вернуть задатки лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем.

Согласно подпункту 1 пункта 8 статьи 38.11 Земельного кодекса 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 государственной регистрации недвижимости». На заседании Комиссии в УФАС по Алтайскому краю заявителем не представлено доказательств того, что границы по лотам № 2 и 10 подлежат уточнению. В кадастровых выписках о земельных участках по лоту № 2 и 10 представленных администрацией Панкрушихинского района указаны ориентировочные границы и адреса земельных участков, установленных относительно ориентиров, расположенных в границах земельных участков. Комиссией УФАС по Алтайскому краю установлено, что по лотам № 6 и 7 предусмотрена «Категория земель - земли населенных пунктов» и определено разрешенное использование земельного участка «для сельскохозяйственного производства».

Согласно подпункту 5 пункта 8 статьи 38.11 Земельного кодекса РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона и земельный участок не отнесен к определенной категории земель (подпункт 6 пункта 8 статьи 39.11).

Таким образом, администрацией Панкрушихинского района установлены категория земель и разрешенное использование земельных участков по лотам № 6 и 7. Документов и доказательств того, что земельные участки из категории земель –

земли населенных пунктов не могут иметь разрешенное использование земельного участка – для сельскохозяйственного производства не представлено.

Комиссией УФАС по Алтайскому краю установлено, что 19.05.2017 на официальном сайте в сети Интернет www.torgi.gov.ru был размещен протокол рассмотрения заявок в разделе «Лоты» подразделе «Документы результатов».

В соответствии с пунктом 9 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что 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.

Пунктом 10 указанной статьи установлено, что заявителям, признанным участниками аукциона, и заявителям, не допущенным к участию в аукционе, организатор аукциона направляет уведомления о принятых в отношении них решениях не позднее дня, следующего после дня подписания протокола, указанного в пункте 9 настоящей статьи.

Администрацией Панкрушихинского района направлены уведомления всем недопущенным до участия в аукционе заявителям в срок, установленный в Земельном кодексе РФ.

Комиссией установлено, что в заявке предусмотрены условия о том, что заявитель подтверждает сведения об отсутствии задолженности по арендной плате перед организатором аукциона, в том числе по сумме пени. Однако ни в порядке проведения торгов в форме аукциона ни в форме заявки нет запрета на внесение изменений в текст заявки. Кроме того наличие задолженности по арендной плате не является основанием для отклонения заявки для участия в аукционе. Таким образом, участник при подаче заявки должен был указать достоверные сведения на момент подачи заявки о наличии или отсутствии задолженности по арендной плате перед организатором торгов.

Согласно пункту 8 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

- 1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;
- 2) непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;
- 3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;
- 4) наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

Таким образом, аукционная комиссия по проведению аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка правомерно не допустила заявку ИП Шевгеня до участия в аукционе.

На основании изложенного Комиссия, руководствуясь частью 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ИП Шевгеня необоснованной.

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

<...>