

Алтайск

Резолютивная часть решения оглашена 05.04.2022

В полном объеме решение изготовлено 08.04.2022

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее по тексту – Комиссия УФАС по РА) в составе:

Председатель комиссии: <....> – руководитель управления Федеральной антимонопольной службы по РА

Члены комиссии:

<....> – заместитель начальника отдела контроля закупок и торгов;

<....> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля закупок и торгов,

в присутствии представителя организатора торгов Администрации Чемальского района <....>, рассмотрев жалобу ООО «Ника» на действия организатора торгов Администрации Чемальского района при проведении открытого аукциона № 160222/0400812/01 на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Алтай, Чемальский район, у подножия горы Узюк со стороны р. Катунь, между 1-м и 2-м, с кадастровым номером: 04:05:071001:46, площадью 76733 кв.м.

04.04.2022 от ООО «Ника» поступило ходатайство (вх. № 1732) о рассмотрении дела без участия его представителей.

УСТАНОВИЛА:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай 25.03.2022 (вх. № 1508), а также по подведомственности от Башкортостанского УФАС (вх. № 1576 от 29.03.2022), поступила жалоба ООО «Ника» на действия организатора торгов Администрации Чемальского района при проведении открытого аукциона № 160222/0400812/01 на право заключения

договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Алтай, Чемальский район, у подножия горы Узюк со стороны р. Катунь, между 1-м и 2-м, с кадастровым номером: 04:05:071001:46, площадью 76733 кв.м.

Заявитель в жалобе указывает, что аукционная комиссия необоснованно не допустила его заявку до участия в аукционе.

Уведомлениями от 29.03.2022 рассмотрение жалобы назначено на 05.04.2022 в 09-00 часов. Информация о рассмотрении жалобы и сама жалоба размещены на официальном сайте управления (www.altr.fas.gov.ru) . В соответствии с частью 18 статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) организатору торгов выдано требование приостановить торги (на стадии подписания договора аренды) до рассмотрения жалобы по существу.

Администрацией Чемальского района 31.03.2022 и 01.04.2022 (вх. №№ 1664, 1707) в УФАС по РА представлены возражения на жалобу и запрошенные управлением документы.

Рассмотрев представленные документы, заслушав пояснения представителя организатора торгов, Комиссия УФАС по РА установила следующее.

16.02.2021 организатором торгов Администрацией Чемальского района на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru) размещено извещение № 160222/0400812/01 о проведении аукциона по продаже права заключения договора аренды земельного участка расположенного по адресу: Республика Алтай, Чемальский район, у подножия горы Узюк со стороны р. Катунь, между 1-м и 2-м, с кадастровым номером: 04:05:071001:46, площадью 76733 кв.м.

Согласно протоколу рассмотрения заявки на участие в аукционе № 1 от 23.03.2022 претендент ООО «НикА» не допущен к участию в аукционе, в связи с подачей заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с Земельным кодексом РФ и другими федеральными законами не имеет право быть участником конкретного аукцион, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду, в соответствии с пп. 3 п. 8 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ. Участниками аукциона,

проводимого в случае, предусмотренном пунктом 7 статьи 39.18 данного Кодекса, могут являться только граждане или в случае предоставления земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности – граждане и крестьянские (фермерские) хозяйства в соответствии с ч. 10 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ).

В соответствии с п. 1 ст. 2 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» участниками отношений, регулируемых настоящим Федеральным законом, являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

Согласно п. 9 ст. 39.11 ЗК РФ аукцион является открытым по составу участников, за исключением случаев, предусмотренных п. 10 данной статьи.

Пунктом 10 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что участниками аукциона, проводимого в случае, предусмотренном п. 7 ст. 39.18 данного Кодекса, могут являться только граждане или в случае предоставления земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности - граждане и крестьянские (фермерские) хозяйства.

В соответствии с пп. 4 п. 21 ст. 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 возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Согласно п. 1 ст. 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители

представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы: 1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка; 2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан); 3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо; 4) документы, подтверждающие внесение задатка.

Подпунктом 3 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях: подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с данным Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду.

Как следует из статьи 39.18 ЗК РФ, не допускаются к участию в аукционе не имеющие статуса крестьянских (фермерских) хозяйств юридические лица, в случае выставления на торги земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности.

Иных ограничений участия юридических лиц в торгах на право заключения договоров аренды земельных участков федеральные законы, регулирующие оборот земель сельскохозяйственного назначения, не содержат.

В извещении проведении открытого аукциона № 160222/0400812/01 установлено, что вид разрешенного использования: сельскохозяйственное использование. Сведения о том, что выставленный на торги земельный участок расположенный по адресу: Республика Алтай, Чемальский район, у подножия горы Узюк со стороны р. Катунь, между 1-м и 2-м, с кадастровым номером: 04:05:071001:46, площадью 76733 кв.м. может использоваться только крестьянским (фермерским) хозяйством для осуществления его деятельности, в извещении и прилагаемых к нему документах отсутствуют, в связи с чем, ООО «НикА» имело право участвовать в открытом аукционе № 160222/0400812/01.

Таким образом, организатор торгов Администрация Чемальского района нарушила пп. 3 п. 8 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, в части необоснованного отказа в допуске ООО «НикА» к

участию в открытом аукционе № 160222/0400812/01.

Жалоба ООО «Ника» является обоснованной.

За данные нарушения порядка допуска к участию в обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгах, продаже государственного или муниципального имущества предусмотрена административная ответственность по ч. 6 ст. 7.32.4 КоАП РФ.

Представитель организатора торгов Администрации Чемальского района на заседании Комиссии УФАС по РА пояснила, что в Администрацию Чемальского района обратилась <....> с намерением заключить договор аренда на данный земельный участок. В соответствии с ЗК РФ ими размещено извещение о предоставлении земельного участка для осуществления КФХ его деятельности. Согласно протоколу результатов приема заявлений о намерении участвовать в аукционе от 01.09.2021 № 52 подано 4 заявки о намерении участвовать в аукционе на право заключения договора аренды на данный участок. В связи с чем, Администрация Чемальского района приняла решение о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды на земельный участок расположенный по адресу: Республика Алтай, Чемальский район, у подножия горы Узюк со стороны р. Катунь, между 1-м и 2-м, с кадастровым номером: 04:05:071001:46, площадью 76733 кв.м. Почему в извещении № 160222/0400812/01 отсутствует информация о том, что данный земельный участок может использоваться только крестьянским (фермерским) хозяйством для осуществления его деятельности, пояснить затруднилась.

Комиссия УФАС по РА, исследовав предоставленные входе заседания документы, установила следующее.

16.07.2021 в Администрацию Чемальского района обратилась <....> с заявлением о предоставлении земельного участка с кадастровым номером: 04:05:071001:46 в аренду сроком на 48 лет.

В соответствии со ст. 39.18 ЗК РФ 28.07.2021, Администрацией Чемальского района на официальном сайте Российской Федерации для размещение информации о проведении торгов (www.forgi.gov.ru), размещено извещения о приеме заявлений граждан и КФХ о намерении участвовать в аукционе № 280721/0400812/01, по итогам которого поступило 4 заявки о намерении участвовать в аукционе.

Администрация Чемальского района, постановлением от 10.02.2022 № 70-з, постановила провести аукцион, открытый по составу участников, на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности: кадастровый номер: 04:05:071001:46, местоположение: Республика Алтай, Чемальский район, у подножия горы Узюк со стороны р. Катунь, между 1-м и 2-м, площадью 76733 кв.м., категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное использование, сроком на 48 лет.

Согласно пп. 2 п. 7 ст. 39.18 ЗК РФ в случае поступления в течение тридцати дней со дня опубликования извещения заявлений иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе уполномоченный орган в недельный срок со дня поступления этих заявлений принимает решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка лицу, обратившемуся с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка. В этом случае уполномоченный орган обеспечивает образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ и **принимает решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка.**

Таким образом, организатор торгов Администрация Чемальского района, по результатам приема заявлений граждан и КФХ, должна была объявить аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с указанием цели предоставления земельного участка - для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

При объявлении данного аукциона необходимо было указать конкретное ограничение по субъектному составу его участников, предусмотренное п. 7 ст. 39.18 ЗК РФ, чего организатором торгов сделано не было, ограничившись только тем, что разрешенное использование земельного участка - сельскохозяйственное использование.

В связи, с чем данное обстоятельство вводит участников торгов в заблуждение и ущемляет их права, так как подавая заявку на участие в аукционе не могут знать о наличии ограничений по субъектному

составу его участников.

Таким образом, организатор торгов Администрация Чемальского района нарушила пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, в части не установления в извещении об открытом аукционе № 160222/0400812/01 информации о том, что данный земельный участок предоставляется для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

За данные нарушения процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продажи государственного или муниципального имущества предусмотрена административная ответственность по ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ.

В связи с тем, что организатором торгов Администрацией Чемальского района открытый аукцион № 160222/0400812/01 проводился на общих основаниях, тогда как должен был проведен только для граждан и крестьянских (фермерских) хозяйств, Комиссия УФАС по РА решила выдать Администрации Чемальского района предписание об аннулировании торгов (извещение № 160222/0400812/01) в форме открытого аукциона по продаже права заключения договора аренды земельного участка расположенного по адресу: Республика Алтай, Чемальский район, у подножия горы Узюк со стороны р. Катунь, между 1-м и 2-м, с кадастровым номером: 04:05:071001:46, площадью 76733 кв.м.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай,

Р Е Ш И Л А:

1. Признать жалобу ООО «НИКА» на действия организатора торгов Администрации Чемальского района при проведении открытого аукциона № 160222/0400812/01 на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Алтай, Чемальский район, у подножия горы Узюк со стороны р. Катунь, между 1-м и 2-м, с кадастровым номером: 04:05:071001:46, площадью 76733 кв.м., обоснованной.

2. Признать организатора торгов Администрацию Чемальского района нарушившей пп. 4 п. 21 ст. 39.11, пп. 3 п. 8 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации в части необоснованного отказа в

допуске ООО «Ника» к участию в открытом аукционе № 160222/0400812/01, не установления в извещении об открытом аукционе № 160222/0400812/01 информации о том, что данный земельный участок предоставляется для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

3. Выдать организатору торгов Администрации Чемальского района предписание об устранении нарушений порядка организации и проведения торгов, путем отмены торгов (извещение № 160222/0400812/01) в форме открытого аукциона по продаже права заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Алтай, Чемальский район, у подножия горы Узюк со стороны р. Катунь, между 1-м и 2-м, с кадастровым номером: 04:05:071001:46, площадью 76733 кв.м.

4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу УФАС по РА для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении в отношении должностного лица организатора торгов Администрации Чемальского района.

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