

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 04-07-18.1/17

«02» февраля 2017 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135 - ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции, Комиссия), в составе:

Председатель	<...>	- заместитель руководителя
Комиссии:		Челябинского УФАС России;
Члены	<...>	начальник отдела контроля торгов и
Комиссии:		органов власти Челябинского УФАС
		России;
	<...>	главный специалист-эксперт отдела
		контроля торгов и органов власти
		Челябинского УФАС России,

рассмотрев жалобу Публичного акционерного общества «Птицефабрика Челябинская» (далее – ПАО «Птицефабрика Челябинская», Заявитель) на неправомерные действия Администрации Петропавловского сельского поселения Верхнеуральского муниципального района Челябинской области (далее – Администрация, организатор торгов),

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступила жалоба Заявителя на неправомерные действия Администрации при организации и проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, извещение № 301216/0259495/01 (далее – Аукцион, торги).

В качестве доводов Заявитель в жалобе указал следующее.

Земельные участки, выставленные организатором торгов по лотам № 1, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 11, 12, 15, 16, 19, 21, 22, расположены в границах земельных участков, принадлежащих на праве собственности и находящихся на праве аренды у ПАО «Птицефабрика Челябинская» и используются Заявителем для сельскохозяйственного производства.

Права владения и пользования земельными участками подтверждаются свидетельствами о государственной регистрации права собственности ПАО «Птицефабрика Челябинская» на земельные участки с кадастровыми номерами

74:06:000000095, 74:06:0000000101, 74:06:0410001:106 и договором аренды № 387 от 01.08.2002.

Кроме того, межевание земельных участков по лотам № 7, 8, 9, 15, 16, 18, границы которых имеют смежные границы с земельными участками, принадлежащими ПАО «Птицефабрика Челябинская», осуществлялось без согласования с обществом.

Обществом направлены жалобы на неправомерные действия Главы Администрации и кадастрового инженера при постановке на кадастровый учет земельных участков, выставленных Администрацией на Аукцион, в прокуратуру Верхнеуральского района, саморегулируемую организацию кадастровых инженеров, а также в Управление Росреестра по Челябинской области.

С учетом изложенного, земельные участки, выставленные Администрацией на Аукцион, не могут быть предметом торгов.

В соответствии с Федеральным законом от 03.06.2016 № 334-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления муниципального района в отношении земельных участков, расположенных на территории сельского поселения, входящего в состав этого муниципального района.

По мнению Заявителя, у Администрации отсутствовали полномочия на проведение Аукциона в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

Администрацией представлены следующие возражения и пояснения по доводам жалобы.

Извещение о проведении Аукциона и документация по торгам размещены в сети Интернет на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru и на официальном сайте Администрации www.pe.verhneuralsk.ru.

При организации и проведении торгов Администрация руководствовалась статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

При определении начальной цены договора, заключаемого по результатам Аукциона, Администрация руководствовалась пунктом 4 статьи 39.11 ЗК РФ и Решением Совета депутатов Петропавловского сельского поселения Верхнеуральского района Челябинской области от 08.12.2005 № 124 «Об установлении арендной платы за землю», на основании которых протоколом заседания Аукционной комиссии от 20.12.2016 № 1 принято решение определить начальную цену предмета Аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в размере ежегодной арендной платы.

Администрация не располагала документами, подтверждающими право собственности, право аренды ПАО «Птицефабрика Челябинская» на земельные участки, выставленные на Аукцион.

Земельные участки, выставленные на Аукцион, поставлены на кадастровый учет, и Администрацией в отношении них проведены торги на основании статьи 4 Федерального закона от 03.06.2016 № 334-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

С извещением о проведении Аукциона размещен типовой проект договора аренды земельного участка.

По мнению Администрации, организатором торгов соблюдены требования действующего законодательства при организации и проведении Аукциона, в связи с чем жалоба ПАО «Птицефабрика Челябинская» является необоснованной.

Администрацией представлен Акт внеплановой проверки Ассоциации Саморегулируемой организации «Межрегиональный союз кадастровых инженеров» от 17.01.2017, в котором указано, что ввиду отсутствия в государственном кадастре недвижимости сведений о границах ранее учтенных земельных участков, находящихся во владении и пользовании ПАО «Птицефабрика Челябинская», сделать вывод о наложении либо смеженстве с ними границ вновь образованных земельных участков не представляется возможным.

Заявителем представлен письменный ответ Управления Росреестра по Челябинской области (исх. № 911/17 от 17.01.2017), в котором указано о выявленном нарушении кадастровыми инженерами порядка внесения сведений в части образования земельных участков из земель сельского поселения, а также о возможности оспаривания действий Администрации по утверждению схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории в судебном порядке, в случае нарушения указанными действиями прав и законных интересов общества.

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

Постановлением Главы Петропавловского сельского поселения Верхнеуральского муниципального района Челябинской области от 30.12.2016 № 100 «Об организации и проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных на территории Петропавловского сельского поселения» принято решение о проведении Аукциона на право заключения договора аренды в отношении 23 земельных участков (далее – Земельные участки) и определены условия торгов, в том числе утверждены информационное сообщение о проведении Аукциона (приложение № 1), формы заявок на участие в аукционе для физических и юридических лиц (приложение № 2, 3), форма описи документов, предоставляемых для участия в аукционе (приложение № 4), проект договора аренды земельного участка (приложение №5).

Извещение о проведении Аукциона 30.12.2016 размещено в сети Интернет на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru, в соответствии с которым организатором

торгов является Администрация.

Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка установлен статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ.

1. Статьей 4 Федерального закона от 03.06.2016 № 334-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» установлено, что предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в отношении которого до дня вступления в силу настоящего Федерального закона принято решение о предварительном согласовании места размещения объекта либо решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка или на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, размещено извещение о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, осуществляется органом местного самоуправления, который принял указанное решение или который обеспечил размещение указанного извещения.

В соответствии с пунктом 2 статьи 5 Федерального закона от 03.07.2016 № 334-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» положения статьи вступают в силу с 01.01.2017.

Согласно подпунктам 1, 2 пункта 8 статьи 39.11 ЗК 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» и на земельный участок не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если такой земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена.

Из положений ЗК РФ следует, что орган местного самоуправления вправе проводить торги в отношении земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, если такой земельный участок поставлен на кадастровый учет.

Администрацией представлены кадастровые паспорта Земельных участков, в отношении которых проводится Аукцион. Указанные земельные участки поставлены на кадастровый учет в ноябре – декабре 2016 года.

Довод Заявителя о нарушении Администрацией требований действующего законодательства при постановке на кадастровый учет Земельных участков Комиссией не может быть рассмотрен, поскольку не относится к компетенции антимонопольного органа и постановка на кадастровый учет Земельных участков может быть оспорена ПАО «Птицефабрика Челябинская» в судебном порядке.

Документов и нормативного правового обоснования, подтверждающих отсутствие у Администрации права проведения в отношении Земельных участков торгов, Заявителем не представлено.

На основании вышеизложенного, не могут быть приняты во внимание доводы Заявителя об отсутствии у Администрации полномочий по проведению торгов в отношении Земельных участков.

2. Пунктом 14 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным [законом](#) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

В соответствии с пунктом 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.

Администрацией представлен протокол № 1 от 20.12.2016 Аукционной комиссии по определению начальной цены предмета на право заключения договора аренды земельного участка, в котором указано, что указанной комиссией принято решение определить начальную цену предмета Аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в размере ежегодной арендной платы. При этом документов, регламентирующих создание и порядок деятельности аукционной комиссии по определению начальной цены предмета торгов на право заключения договора аренды земельного участка, которой подписан протокол № 1 от 20.12.2016, Администрацией не представлено.

Постановлением Правительства Челябинской области от 17.08.2011 № 284-П утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Челябинской области, которые Постановлением Правительства Челябинской области от 29.01.2016 № 43-П признаны утратившими силу, и не применяются с 13 ноября 2015 года.

Документы, подтверждающие утверждение результатов государственной кадастровой оценки Земельных участков не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона, Администрацией не представлены.

Из представленных Администрацией документов и пояснений следует, что начальная цена предмета Аукциона, то есть размер годовой арендной платы за пользование Земельными участками, определен Администрацией на основании Решения Совета депутатов Петропавловского сельского поселения Верхнеуральского района Челябинской области от 08.12.2005 № 124 из расчета 0,3% от кадастровой стоимости, указанной в кадастровых паспортах Земельных участков.

Таким образом, начальная цена предмета Аукциона установлена Администрацией с нарушением пункта 14 статьи 39.11 ЗК РФ.

3. Пунктом 20 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что организатор аукциона 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.

Документов, подтверждающих опубликование извещения о проведении Аукциона в средствах массовой информации, Администрацией не представлено.

Неопубликование Администрацией извещения о проведении Аукциона в средствах массовой информации является нарушением пункта 20 статьи 39.11 ЗК РФ.

4. 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.

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.

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 один документ (приложение № 5 к Постановлению от 30.12.2016 № 100) с наименованием «проект договора аренды», в котором отсутствуют сведения о земельном участке, в отношении которого заключается такой договор (далее – «проект договора аренды»).

Извещение о проведении Аукциона не содержит проектов договоров аренды в отношении 23 Земельных участков, являющихся предметом торгов.

Указание Администрации на то, что извещение о проведении Аукциона содержит типовой проект договора аренды земельного участка, не может быть принято во внимание, поскольку в соответствии с пунктом 22 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении торгов должно содержать проект договора, содержащий сведения о земельном участке, в отношении которого заключается такой договор.

Неразмещение Администрацией в сети Интернет на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru проекта договора аренды Земельных участков с указанием сведений о Земельных участках является нарушением пункта 22 статьи 39.11 ЗК РФ.

Кроме того, «Проектом договора аренды» предусмотрены, в том числе следующие условия, которые могут не соответствовать ЗК РФ и ГК РФ.

Так, пунктом 2.1 «проекта договора аренды» установлено, что размер арендной платы может быть пересмотрен арендодателем в одностороннем порядке в связи с решением органов государственной власти Российской Федерации, Челябинской области и органов местного самоуправления, централизованно устанавливающими оценочные зоны, размер нормативной цены земли (кадастровую стоимость участка), базовые ставки арендной платы и льготы (уменьшение арендной платы или полное освобождение от нее), размер арендной платы может изменяться не чаще одного раза в год, что не позволяет прийти к выводу о соответствии его пункту 16 статьи 39.11 ЗК РФ, которым предусмотрено, что по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется ежегодный размер арендной платы.

Пунктом 3 «проекта договора аренды» предусмотрено, что арендодатель имеет право досрочно расторгнуть договор, направив не менее чем за 30 дней уведомление арендатору о намерении расторгнуть договор в случае не использования участка в течение трех месяцев, что не позволяет прийти к выводу о соответствии его статье 450 ГК РФ, которой установлено, что расторжение договора возможно по соглашению сторон либо по требованию одной из сторон договора - по решению суда.

Согласно «проекту договора аренды» арендодатель имеет право вносить по согласованию с арендатором в договор необходимые изменения и уточнения в случае внесения таковых в действующее законодательство или нормативные правовые акты, регулирующие использование земель (пункт 3), а также изменять условия договора аренды (пункт 6), что не позволяет прийти к выводу о соответствии его части 1 статьи 435 ГК РФ, предусматривающей заключение договора на условиях, определенных по результатам торгов.

Пунктом 4.1 «проекта договора аренды» установлено, что арендатор имеет право на продление в преимущественном порядке договора при условии использования земельного участка по целевому назначению и своевременной оплаты аренды и письменному заявлению арендатора, переданному арендодателю не позднее, чем за 30 календарных дней до истечения срока договора, что не позволяет прийти к выводу о соответствии его пункту 1 статьи 39.6 ЗК РФ.

Также «проектом договора аренды» предусмотрено, что арендатор обязан выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации городских подземных и надземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и так далее и не препятствовать их ремонту и обслуживанию (пункт 4.1). Тогда как в извещении о проведении Аукциона указанное требование не предусмотрено.

5. Согласно пункту 16 статьи 39.12 ЗК РФ протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

Пунктом 20 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что не допускается заключение договоров аренды по результатам аукционов ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

Пунктом 17 извещения о проведении Аукциона предусмотрено, что договор

аренды земельного участка заключается с победителем аукциона или единственным принявшим участие в аукционе участником в течении 30 дней со дня направления им проекта договора, но не ранее чем через 10 дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет».

Вместе с тем, в утвержденных Администрацией формах заявки на участие в Аукционе (приложение № 2, 3 к Постановлению от 30.12.2016 № 100, далее – форма заявки), которые размещены в сети Интернет на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru с извещением о проведении Аукциона, содержатся условия о том, что претендент на участие в торгах обязуется подписать со своей стороны договор аренды земельного участка в срок не позднее 10 дней с момента оформления протокола о результатах торгов (пункт 3.2 формы заявки).

С учетом того, что Администрация должна направить подписанный проект договора, а пунктом 20 статьи 39.12 ЗК РФ предусмотрено заключение договоров аренды по результатам аукционов не ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте, установление в форме заявки на участие в Аукционе условия о подписании участником торгов договора аренды в срок не позднее 10 дней с момента оформления протокола о результатах торгов, может привести к нарушению пункта 20 статьи 39.12 ЗК РФ.

6. Согласно пункту 1 статьи 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.

Пунктом 3 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в [пункте 1](#) статьи 39.12 ЗК РФ.

Формой заявки на участие в Аукционе предусмотрено следующее условие: «Претендент подтверждает факт осмотра земельного участка и ознакомления с документами, отражающими его физическое и юридическое состояние, в том числе о местоположении, площади, границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере, о разрешенном использовании земельного участка. Претензий к Администрации по поводу физического и юридического состояния земельного участка, а также по факту осмотра земельного участка и ознакомления Претендент не имеет.».

Из содержания указанного условия следует, что Администрацией установлено требование об обязательном осмотре и ознакомлении с документами по земельному участку, а также о представлении претендентом на участие в торгах отказа от претензий по поводу физического и юридического состояния земельного участка, что не предусмотрено действующим законодательством.

Поскольку Администрацией допущены нарушения порядка организации Аукциона Комиссия считает необходимым выдать Администрации предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя необоснованной.
2. Признать действия Администрации по:
 - определению начальной цена предмета Аукциона нарушением пункта 14 статьи 39.11 ЗК РФ;
 - неопубликованию извещения о проведении Аукциона в средствах массовой информации нарушением пункта 20 статьи 39.11 ЗК РФ;
 - размещению в сети Интернет на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru проектов договора аренды Земельных участков с указанием сведений о Земельных участках нарушением пункта 22 статьи 39.11 ЗК РФ.
3. Выдать в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Администрации предписание об аннулировании Аукциона.
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.

ПРЕДПИСАНИЕ № 04-07-18.1/17

об аннулировании торгов

«02» февраля 2017 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135 - ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции, Комиссия), в составе:

Председатель	<...>	заместитель руководителя
Комиссии:		- Челябинского УФАС России;
Члены	<...>	начальник отдела контроля торгов и
Комиссии:		- органов власти Челябинского УФАС
		России;
	<...>	главный специалист-эксперт отдела
		- контроля торгов и органов власти
		Челябинского УФАС России,

руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, на основании решения по жалобе № 04-07-18.1/17 от 02 февраля 2017 года,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации Петропавловского сельского поселения Верхнеуральского муниципального района Челябинской области (далее – Администрация) в срок до 27.02.2017 совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка организации и проведения аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, извещение № 301216/0259495/01 (далее – Аукцион, торги), а именно:

1.1) принять решение об аннулировании Аукциона;

1.2) разместить в сети Интернет на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> решение об аннулировании торгов;

1.3) направить заявителям, подавшим заявки на участие в торгах, уведомления о принятом решении об аннулировании Аукциона.

3. О выполнении настоящего предписания Администрации в срок **до 13 марта 2017 года** с приложением подтверждающих документов (копии решения об аннулировании Аукциона, копии соответствующих уведомлений с документами о способе их направления организациям, подавшим заявки на участие в торгах).

Документы, представленные в доказательство исполнения предписания, должны быть **заверены печатью организации и подписью должностного лица, прошиты и пронумерованы**, представлены с сопроводительным письмом и описью документов.