

Ответчики:

**Администрация МО Славянский район
Краснодарского края**

ул. Красная, 22

г. Славянск-на-Кубани, 353560

**Администрация Забойского с/п
Славянского района**

ул. Красная, д. 139, п. Забойский, Славянский р-н,

Краснодарский край, 353583,

**Администрация Славянского г/п
Славянского района**

ул. Красная, д. 22, г. Славянск-на-Кубани,

Краснодарский край, 353560,

**Администрация Анастасиевского с/п
Славянского района**

ул. Победы, д. 48, ст-ца. Анастасиевская, Славянский р-н,

Краснодарский край, 353590,

**Администрация Коржевского с/п
Славянского района**

ул. Октябрьская, д. 27, х. Коржевский, Славянский р-н,

Краснодарский край, 353577

**Администрация Черноерковского с/п
Славянского района**

*ул. Советская, 76, Черноерковская ст-ца, Славянский р-н,
Краснодарский край, 353594,*

Заинтересованное лицо:

**МУП «Агентство
территориального развития»**

*ул. Троицкая, д. 246, оф. 1,
г. Славянск-на-Кубани, 353560*

Заявитель:

Славянская межрайонная прокуратура

*Ковтюха ул., д.49,
г. Славянск-на-Кубани,
Краснодарский край, 353560*

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения объявлена 21.02.2017
Краснодар

г.

Полный текст решения изготовлен 10.03.2017

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в

составе:

Председатель Комиссии:

Дегтярева Р.В. – руководитель управления;

Члены Комиссии:

Крамаренко Е.В.- начальник отдела контроля органов власти;

Тимофеев О.И. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

рассмотрев дело № 429/2016 по признакам нарушения органами местного самоуправления Славянского района (353560, г. Славянск-на-Кубани, ул. Красная, 22) части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в присутствии представителя администрации МО Славянский район Ворожцовой Е.С. (доверенность № 01/29/886-15 от 16.11.2015), Анисимова Е.И. (доверенность № 303/17-19-18 от 27.01.2017), в отсутствие надлежаще уведомленных представителей администрации Забойского с/п Славянского района, администрации Анастасиевского с/п Славянского района, администрации Коржевского с/п Славянского района, администрации Черноерковского с/п Славянского района,

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрены поступившие материалы проверки Славянской межрайонной прокуратуры (вх. № 8593 от 24.08.2016) для решения вопроса о наличии в действиях должностных органов местного самоуправления Славянского района признаков нарушения Организатором торгов статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Приказом руководителя Краснодарского УФАС России № 714 от 24.11.2016 возбуждено дело № 429/2016 по признакам нарушения Администрацией Славянского района части 1 статьи 17 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции».

Определением от 02.12.2016 рассмотрение дела назначено на 30.01.2017 в 15-00.

Определением от 30.01.2017 в связи с необходимостью получения дополнительных доказательств, рассмотрение дела отложено на 21.02.2017 в 15-00 часов.

В ходе рассмотрения дела установлено следующее.

Управлением Федеральной антимонопольной службы рассмотрены 13 случаев отказа органов местного самоуправления Славянского района от проведения аукционов по реализации земельных участков:

- по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, Славянский район, Черноерковское сельское поселение, охотбаза Лозовская; по продаже земельного участка, расположенного по адресу: Краснодарский край,

Славянский район г. Славянск-на-Кубани, ул. Рыночная, 64;

- по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 23:27:0401000:10720, расположенного по адресу: Краснодарский край, Славянский район, Забойское сельское поселение, в 1800 м юго-западнее х. Деревянковка;

- по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 23:27:0401000:10720, расположенного по адресу: Краснодарский край, Славянский район, Забойское сельское поселение, в 100 м юго-западнее х. Деревянковка;

- по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, Славянский район, г. Славянск-на-Кубани, проезд Артиллерийский, 11/2;

- по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, Славянский район, ст-ца Анастасиевская, ул. Юных коммунаров, 83;

- на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 23:27:1002002:233, расположенного по адресу: Краснодарский край, Славянский район, Коржевское сельское поселение, в 50 метрах западнее х. Коржевского;

- по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Славянск-на-Кубани, ул. Отдельская, д. 257 «г» участку 4»;

- по продаже земельного участка с кадастровым номером 23:27:0205000:10130, расположенного по адресу: Краснодарский край, Славянский район, Черноерковского сельского поселения, 2200 м юго-западнее станицы Черноерковской;

- по продаже земельного участка с кадастровым номером 23:27:0207000:10158, расположенного по адресу: Краснодарский край, Славянский район, Черноерковского сельского поселения, х. Верхний, ул. Рабочая, 49.

Частью 24 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ установлено, что уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения. Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и возвратить его участникам внесенные задатки.

В соответствии с [частью 4 статьи 448](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, сделавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее, чем за три дня до наступления даты его проведения, а конкурса - не позднее, чем за тридцать дней до проведения конкурса.

В случаях, когда организатор открытых торгов отказался от их проведения с нарушением указанных сроков, он обязан возместить участникам понесенный ими реальный ущерб.

Организатор закрытого аукциона или закрытого конкурса обязан возместить приглашенным им участникам реальный ущерб независимо от того, в какой именно срок после направления извещения последовал отказ от торгов.

Данные выводы согласуются с материалами судебной практики (Постановление Федерального Арбитражного суда Центрального округа от 28.06.2012 по делу № А08-6432/2011).

Согласно условиям муниципальных контрактов на оказание услуг по организации и проведению процедур продажи имущества и земельных участков, находящихся на территории Славянского района, в случае отказа от проведения процедуры продажи Заказчик (Администрация) заблаговременно, но не позднее установленных законодательством сроков, передает Исполнителю (МУП «АТР») соответствующие постановления.

На основании соответствующих постановлений Заказчика, Исполнитель на заседании комиссии по проведению аукционов принимает решение об отказе от проведения аукциона.

Согласно представленным пояснениям установлено следующее.

Постановление главы администрации муниципального образования Славянский район от 23.10.2015 № 1842 «Об отмене постановления администрации муниципального образования Славянский район от 16.09.2015 № 1639 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, Славянский район, Черноерковское сельское поселение, охотбаза Лозовская», Постановление главы администрации муниципального образования Славянский район от 25.05.2015 № 973 «Об отмене постановления администрации муниципального образования Славянский район от 10.06.2014 № 1361 «О проведении торгов (в форме аукциона) по продаже земельного участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, Славянский район, г. Славянск - на - Кубани, ул. Рыночная, 64» отменены в соответствии с пунктом 2 статьи 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 137-ФЗ) полномочия по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, прекращаются у органа местного самоуправления муниципального района и возникают у органа местного самоуправления поселения.

Таким образом, администрация муниципального образования Славянского района на момент отмены указанных выше постановлений не могла распоряжаться земельными участками, расположенными по адресу: Краснодарский край, Славянский район, Черноерковское сельское поселение, охотбаза Лозовская и Краснодарский край, Славянский район, г. Славянск - на - Кубани, ул. Рыночная, 64 в соответствии с Федеральным Законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в

действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Решение об отказе в проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка постановлением от 11.01.2016 № 1 и постановлением от 26.06.2015 № 147, было принято в отношении одного и того же земельного участка с кадастровым номером 23:27:0401000:10720, так как по мнению заказчика администрации Забойского сельского поселения размер ежегодной арендной платы был существенно занижен в сравнении с аналогичными земельными участками, также указанный земельный участок был выставлен без учета предельного срока предоставления. В последствии после устранения указанных выше причин земельный участок являлся предметом аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, что подтверждается Протоколом № 2.1 от 12.08.2016 года.

Решение об отказе в проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка было принято постановлением от 26.06.2015 № 146, в связи с тем, что земельный участок кадастровым номером 23:27:0401000:10717, расположенного по адресу: Краснодарский край, Славянский район, Забойское сельское поселение в 100м. юго- западнее х. Деревяновка являлся предметом судебного разбирательства и не мог являться предметом аукциона.

Решение об отказе в проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, Славянский район, г. Славянск на Кубани, проезд Артиллерийский, 11/2 было принято постановлением главы администрации Славянского городского поселения Славянского района от 08.07.2015 № 761 после осуществления муниципального земельного контроля в соответствии с законом Краснодарского края от 05.11.2002 г № 532-КЗ «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае» и Федеральным Законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления» в отношении указанного выше земельного участка. По результатам контроля выяснилось, что земельный участок с кадастровым номером 23:27:1306000:10693 снят с государственного кадастрового учета и не может являться предметом аукциона.

Решение об отмене постановления администрации Славянского городского поселения Славянского района от 12.08.2015 № 988 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, Славянский район, г. Славянск - на - Кубани, ул. Отдельская, д. 257 «г» участок 4» принято постановлением главы администрации Славянского городского поселения Славянского района от 16.09.2015 № 1181 в соответствии с Правилами землепользования и застройки Славянского городского поселения Славянского района, разрешенное использование земельного участка: под общественное питание, что не соответствует Правилам землепользования и застройки Славянского городского поселения Славянского района, в соответствии с которыми земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, Славянский район, г. Славянск - на - Кубани, ул. Отдельская, д. 257 «г» участок 4 с кадастровым номером 23:48:0102012:1274, общей площадью 81 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, может иметь разрешенное использование: под размещение сквера.

Согласно положениям частей 2, 4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Таким образом, постановление главы администрации Славянского городского поселения Славянского района от 16.09.2015 № 1181 «Об отмене постановления администрации Славянского городского поселения Славянского

района от 12.08.2015 № 988 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, Славянский район, г. Славянск - на - Кубани, ул. Отдельская, д. 257 «г» участок 4» было принято в связи с приведением правовых актов по земельным вопросам в соответствие с действующим законодательством.

Постановление главы администрации Славянского городского поселения Славянского района от 19.02.2016 № 238 «Об отмене правовых актов администрации Славянского городского поселения Славянского района» было принято, в связи с тем, что при изготовлении постановления администрации Славянского городского поселения Славянского района от 24.12.2015 года № 1832 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, Славянский район, г. Славянск на Кубани, по ул. Дзержинского между ул. Красной и ул. Ковтюха» и постановления администрации Славянского городского поселения Славянского района от 24.12.2015 года № 1833 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, Славянский район, г. Славянск на Кубани, по ул. Дзержинского между ул. Красной и ул. Ковтюха» были допущены технические ошибки при указании срока действия договора аренды земельного участка, в частности указано 5 лет вместо 10 лет.

В последствии постановлениями от 12.02.2016 года № 187 «О внесении изменений в постановление администрации Славянского городского поселения Славянского района от 24.12.2015 года № 1832 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, Славянский район, г. Славянск на Кубани, по ул. Дзержинского между ул. Красной и ул. Ковтюха» и постановлением № 188 «О внесении изменений в постановление администрации Славянского городского поселения Славянского района от 24.12.2015 года № 1833 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, Славянский район, г. Славянск на Кубани, по ул. Дзержинского между ул. Красной и ул. Ковтюха» были внесены изменения по сроку действия договоров аренды земельных участков. В связи с действующими нормами земельного законодательства срок договора является существенным условием при заключении договора аренды, информация о сроке аренды указывается в извещении о проведении аукциона, поэтому было принято решение об отмене указанных выше постановлений и утверждении новых, с указанием срока действия договоров аренды земельных участков - 10 лет.

Решения об отказе в проведении аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков постановлениями главы администрации Черноерковского сельского поселения Славянского района от 01.10.2015 № 372

«Об отказе в проведении аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 23:27:0205000:10130, расположенного по адресу: Краснодарский край, Славянский район, Черноерковского сельского поселения, 2200 м. юго-западнее станицы Черноерковской» от 28.09.2015 № 370 «Об отказе в проведении аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 23:27:0207000:10158, расположенного по адресу: Краснодарский край, Славянский район, Черноерковского сельского поселения, х. Верхний, ул. Рабочая, 49», были приняты на основании пп. 3 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

Решение об отказе в проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 23:27:1002002:233, расположенного по адресу: Краснодарский край, Славянский район, Коржевское сельское поселение, в 50 метрах западнее х. Коржевского, было принято на основании пп. 3 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

Постановлением от 08.07.2015 № 422 было вынесено решение об отказе в проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, так как, по мнению заказчика администрации Анастасиевского сельского поселения, размер ежегодной арендной платы был существенно занижен в сравнении с размером арендной платы земельных участках, обладающих аналогичными характеристиками и качествами. На основании постановления от 04.12.2015 «О проведении аукциона по продаже земельного участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, Славянский район, ст-ца Анастасиевская, ул. Юных Коммунаров, 83» земельный участок являлся предметом аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

На основании изложенного, в действиях органов местного самоуправления Славянского района при вынесении постановлений об отказе в проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, не установлено факта нарушения части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, статьей 41.1, частью 1 статьи 47, пунктом 2 части 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Прекратить рассмотрение дела № 429/2016 в связи с отсутствием факта нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в рассматриваемых действиях органов местного самоуправления Славянского района.

Председатель Комиссии:

Р.В. Дегтярева

Члены Комиссии:

Е.В. Крамаренко

О.И. Тимофеев