

РЕШЕНИЕ

по делу № А305-23/17ж о нарушении

Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»

05 июня 2017 года

г. Нальчик

Комиссия Кабардино-Балкарского Управления Федеральной антимонопольной службы по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Председателя комиссии:

Членов Комиссии:

при участии:

представителя организатора торгов – Местной администрации Баксанского муниципального района КБР (далее – Организатор торгов): по доверенности;

представителя заявителя: по доверенности,

рассмотрев жалобу на действия Организатора торгов

установила:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике (далее - Управление) 16.05.2017 поступила жалоба на действия организатора торгов – Местной администрации Баксанского муниципального района КБР при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка (кадастровый номер <...> :01:2400000:223, площадью 112,0204 га), расположенного по адресу: КБР, Баксанский район, с.п. Баксаненок (далее – жалоба) по извещению № 310317/1167186/01 от 03.04.2017, лот № 21 (далее - аукцион).

Жалоба в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) принята к рассмотрению, информация о поступлении жалобы размещена на сайте Управления <http://kbr.fas.gov.ru>.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Управление уведомлением от 19.05.2017 № 06/1371 приостановило процедуру Аукциона до рассмотрения жалобы по существу.

Рассмотрение жалобы состоялось 25.05.2017 в 15 часов 00 минут и после продления срока принятия решения по жалобе согласно части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции – 05.06.2017 года в 11 часов 00 минут.

По мнению Заявителя, он был неправомерно признан победителем аукциона,

поскольку его соперник предложил такую же цену предмета аукциона. Кроме того, аукцион был проведен с нарушениями процедуры. В ходе рассмотрения жалобы представителем Заявителя было также заявлено о том, что земельный участок имеет обременение на основании действующего договора аренды, в связи с чем не может быть предметом аукциона. В соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции Заявитель просит отменить результат торгов.

Представитель Организатора торгов возражал против доводов Заявителя и просил признать жалобу необоснованной.

По результатам рассмотрения представленных документов, с учетом мнения участников рассмотрения жалобы, Комиссия Управления приходит к следующим выводам.

Порядок организации и проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регулируется статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс РФ).

На основании постановления Местной администрации Баксанского муниципального района КБР от 30.03.2017 № 118к Организатором торгов 03.04.2017 был объявлен аукцион по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Извещение № 310317/1167186/01 размещено 03.04.2017 на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> и опубликовано в газете «Баксанский вестник» от 01.04.2017 №№ 38-40 (12423).

Предметом обжалуемого лота № 21 является земельный участок с кадастровым номером 07:01:2400000:223, площадью 112,0204 га, расположенный по адресу: КБР, Баксанский район, с.п. Баксаненок, контур № 559, 569, 559-а, 569-а. Вид разрешенного использования земельного участка: пашня.

Дата и время начала приёма заявок: 03.04.2017 10:00

Дата и время окончания приёма заявок: 02.05.2017 16:00

Дата и время проведения аукциона: 05.05.2017 11:00.

Из представленных в материалы дела копий страниц журнала регистрации заявок на участие в аукционе следует, что всего на аукцион подано 3 (три) заявки, в том числе от Заявителя, чья заявка зарегистрирована за № 248 от 20.04.2017.

Согласно протоколу об итогах рассмотрения заявок от 04.05.2017 по лоту № 21 участниками аукциона признаны Заявитель, ООО «МХО» и ООО «Нера».

В силу [п. 15 ст. 39.12](#) Земельного кодекса РФ результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона.

Согласно пункту 4 статьи 447 Гражданского кодекса РФ выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену. Аналогичное правило содержит [пункт 17 статьи 39.12](#) Земельного кодекса РФ - победителем

аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

В соответствии с протоколом о ходе открытого аукциона от 05.05.2017, оформленным по результатам состоявшегося аукциона, победителем по лоту № 21 признан Заявитель как победитель на 423 шаге аукциона с предложением о цене, равном 6 134 046 рублей. Из названного протокола также следует, что представитель ООО «Нера» отказался на 423 шаге аукциона. А на 300 шаге аукциона отказался представитель ООО «МХО» (4 480 680 рублей).

Вместе с тем, из приложения к протоколу о ходе открытого аукциона от 05.05.2017 прослеживается, что не все участники аукциона делали последовательные ценовые предложения. Так, участники аукциона с регистрационными номерами № 2 и № 3 не делали ценовых предложений на 13 и на 137 шаге, участник под регистрационным номером № 1 пропускал шаги по ценовому предложению на 420, 421, 422 шагах.

В соответствии с пунктами 18-19 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ организатор аукциона устанавливает, в том числе, порядок проведения аукциона, который должен содержаться в извещении о проведении аукциона. То есть законодатель обязывает организатора торгов самостоятельно определить процедурные вопросы проведения непосредственно подачи ценовых предложений, а также довести данную информацию до участников аукциона.

Однако, как следует из материалов дела, извещение сведений о порядке проведения аукциона не содержит, равно как и отсутствуют доказательства утверждения Организатором такого порядка.

Довод представителя Заявителя о необходимости руководствоваться при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка Положением об организации продажи государственного или муниципального имущества на аукционе и Положением об организации продажи находящихся в государственной или муниципальной собственности акций акционерных обществ на специализированном аукционе, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 12.08.2002 № 585, Комиссия считает несостоятельным. Указанные Положения утверждены в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» и не распространяют свое действие на отношения, связанные с проведением торгов по аренде земельных участков. Каких-либо оснований для применения указанных норм по аналогии Комиссии не установлено.

На основании изложенного Комиссия приходит к заключению, что действия Организатора торгов и аукционной комиссии в условиях отсутствия четко регламентированного и доведенного до сведения всех участников аукциона порядка проведения аукциона нарушают порядок организации и проведения торгов и могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, что запрещено статьей 17 Закона о защите конкуренции.

В обоснование доводов жалобы относительно наличия у земельного участка обременения представитель Заявителя разъяснил, что с 23.07.2007 по 23.07.2014 между Заявителем и Организатором торгов действовал договор № 62 аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером

07:01:2400000:0060, площадью 132,0 га, расположенного по адресу: КБР, Баксанский район, с.п. Баксаненок, контур № 559, № 569, вид угодий – пашня. Данный факт документально подтвержден копией указанного договора и акта приема-передачи земельного участка в аренду. Договор прошел государственную регистрацию в установленном порядке, о чем свидетельствует имеющаяся на договоре аренды отметка Управления Федеральной регистрационной службы по Кабардино-Балкарской Республике о регистрации договора 23.07.2007 за № 07-07-02/008/2008-105.

Дополнительным соглашением, подписанным сторонами 01.07.2014, в договор аренды были внесены изменения, в том числе:

1. общая площадь земельного участка разделена на две части: под многолетними насаждениями – 20 га, под пашню – 112 га;
2. срок аренды земельного участка площадью 20 га устанавливается с 25.06.2014 по 25.06.2039.

Исходя из информации, содержащейся в тексте дополнительного соглашения, необходимость внесения в договор аренды изменений вызвана переводом земельного участка сельскохозяйственного назначения из категории «пахотные угодья» в категорию «многолетние насаждения» на основании постановления Местной администрации Баксанского муниципального района от 25.06.2014 № 663-п, а также размежеванием земельного участка площадью 132 га на два земельных участка площадью 112 га и 20 га соответственно.

Дополнительное соглашение прошло государственную регистрацию в установленном порядке, что подтверждается отметкой Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по КБР (дата регистрации 19.04.2017, номер регистрации 07-07/002-07/002/003/2017-726/1).

Вышеизложенные факты находят свое отражение также в представленной представителем Заявителя выписке от 18.05.2017 из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на земельный участок с кадастровым номером 07:01:2400000:223, площадью 112,0204 га (далее – выписка из ЕГРН). Из содержания выписки из ЕГРН следует, что в пользу Заявителя установлено ограничение прав и обременение указанного земельного участка на основании договора аренды земельного участка от 23.07.2007 № 62 на срок с 02.06.2008 по 23.07.2014.

Согласно другой выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на земельный участок с кадастровым номером 07:01:2400000:222, площадью 20 га, расположенный по адресу: КБР, Баксанский район, с.п. Баксаненок, контур № 559, № 569, 559-а, 569-а, виды разрешенного использования – под многолетними насаждениями, в пользу Заявителя установлено ограничение прав и обременение указанного земельного участка на основании договора аренды земельного участка от 23.07.2007 № 62 на срок с 02.06.2008 по 25.06.2039.

В соответствии с [пунктом 3 части 1 статьи 15](#) Федерального закона от 06.10.2003 №

131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения муниципального района относится владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального района. Органы местного самоуправления в соответствии с [пунктом 2 статьи 11](#) Земельного кодекса Российской Федерации осуществляют управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

В силу части 1 статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном Земельным кодексом РФ.

Согласно положениям [пункта 1 статьи 39.6](#) Земельного кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 2 названной статьи](#).

Обстоятельства, исключающие проведение аукциона в отношении находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка, определены в [пункте 8 статьи 39.11](#) Земельного кодекса РФ. В частности, в силу [подпункта 7 пункта 8 статьи 39.11](#) Земельного кодекса РФ земельный участок, находящийся в публичной собственности, не может быть предметом аукциона, если такой участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды.

Анализ имеющихся в материалах дела документов позволяет Комиссии прийти к выводу, что вышеназванным дополнительным соглашением был продлен срок действия договора аренды в отношении одной части земельного участка – 20 га под многолетними насаждениями. Договор аренды земельного участка общей площадью 112 га, являющегося предметом обжалуемого лота, был прекращен по окончании срока действия договора аренды, то есть 23.07.2014. Таким образом, Комиссия не может согласиться с доводом Заявителя о том, что обременение с земельного участка не снято, и считает доводы Заявителя о наличии его прав на земельный участок, которые препятствуют объявлению аукциона право заключения договора аренды вышеназванного участка, необоснованными. Доказательств наличия иных оснований, не позволяющих Организатору торгов передать земельный участок, являющийся предметом лота № 21, в аренду путем проведения аукциона, Заявителем не представлено.

Согласно части 17 [части 20 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.

В соответствии с [пунктом 22 статьи 36.11](#) Земельного кодекса РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора аренды земельного участка.

Пункт 4.1.3 проекта договора аренды, являющегося приложением к извещению о проведении аукциона № 310317/1167186/01 от 03.04.2017, лот № 21, содержит, среди прочих, право арендатора на предоставление земельного участка в преимущественном порядке по истечении срока действия Договора по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия Договора.

Между тем, [пункт 3 статьи 22](#) Земельного кодекса РФ, регламентировавший преимущественное право арендатора при прочих равных условиях на заключение нового договора аренды земельного участка, утратил силу с 01.03.2015. Согласно [пункту 15 статьи 39.8](#) Земельного кодекса арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов. Случаи, при которых допускается заключение нового договора аренды без проведения торгов, предусмотрены [пунктом 3 статьи 39.6](#) Земельного кодекса РФ, а условия реализации такого права - [пунктом 4 данной статьи](#). При отсутствии указанной совокупности условий арендатор земельного участка не имеет права на заключение нового договора аренды без проведения торгов, в связи с чем земельный участок, являющийся предметом такого договора аренды, может быть предоставлен данному лицу по истечении срока действия договора аренды только на торгах, проводимых в форме аукциона.

В соответствии с [подпунктом 31 пункта 2 статьи 39.6](#) Земельного кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, арендатору, в отношении которого у уполномоченного органа отсутствует информация о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка, при условии, что заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим арендатором до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды такого земельного участка.

Таким образом, обязательными условиями для заключения нового договора аренды с арендатором земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, являются:

1) отсутствие информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка.

2) направление заявления о заключении нового договора аренды такого земельного участка до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды такого земельного участка.

Кроме того, [статья 39.17](#) Земельного кодекса, устанавливающая порядок предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности без проведения торгов, предусматривает подачу заявления о предоставлении земельного участка, содержащего исчерпывающий перечень сведений, необходимых для его рассмотрения.

Таким образом, совокупный системный анализ вышеназванных норм указывает на то, что право арендатора на заключение нового договора аренды земельного участка согласно [подпункту 31 пункта 2 статьи 39.6](#) Земельного кодекса РФ не является безусловным и зависит от ряда вышеуказанных действий, совершаемых самим арендатором.

Учитывая изложенное, Комиссия считает, что действия Организатора торгов – Местной администрации Баксанского муниципального района КБР по организации и проведению открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по извещению № 310317/1167186/01 от 03.04.2017, лот № 21, выразившиеся во включении в проект договора аренды условия о праве арендатора на предоставление земельного участка в преимущественном порядке по истечении срока действия договора, противоречат [пункту 15 статьи 39.8](#) Земельного кодекса и нарушают часть 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, которой запрещаются действия при проведении торгов, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

В соответствии с [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает организатору торгов, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Согласно [части 20 статьи 18.1](#) Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной, и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка) принимает решение о необходимости выдачи организатору торгов, оператору электронной площадки обязательного для исполнения предписания.

Руководствуясь статьями 17, 18.1 и 23 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по КБР по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу от 16.05.2017 на действия организатора торгов – Местной администрации Баксанского муниципального района КБР обоснованной.
2. Признать в действиях Местной администрации Баксанского муниципального района КБР, выразившихся в нарушении порядка организации и проведения аукциона и во включении в проект договора аренды условия о праве арендатора

на предоставление земельного участка в преимущественном порядке по истечении срока действия договора, нарушение части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

3. Выдать Местной администрации Баксанского муниципального района КБР предписание о прекращении действий, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства.

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд КБР в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № А305-23/17ж

05 июня 2017 года г. Нальчик

Комиссия Кабардино-Балкарского Управления Федеральной антимонопольной службы по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

председателя Комиссии;

Членов Комиссии:

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 05.06.2017 по делу № А305-23/17ж о нарушении Местной администрацией Баксанского муниципального района КБР части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Местной администрации Баксанского муниципального района КБР в срок до 05 июля 2017 года прекратить нарушение части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», путем:

– аннулирования аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка площадью 112,0204 га с кадастровым номером 07:01:2400000:223, расположенного по адресу: КБР, Баксанский район, с.п. Баксаненок, по извещению № 310317/1167186/01 от 03.04.2017, лот № 21;

– исключения из текста проекта договора аренды, являющегося приложением к извещению о проведении аукциона № 310317/1167186/01 от 03.04.2017, лот № 21, а

также из текста договора аренды, заключаемого по результатам проведения аукциона по извещению № 310317/1167186/01 от 03.04.2017, лот № 21, пункта 4.1.3 «На предоставление земельного участка в преимущественном порядке по истечении срока действия настоящего Договора по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора».

2. О выполнении настоящего Предписания сообщить в Управление Федеральной антимонопольной службы по КБР не позднее пяти дней со дня его выполнения.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии