

РЕШЕНИЕ

ПО ЖАЛОБЕ № 05-45/07-2013

11 декабря 2013 года

г. Петрозаводск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия в составе:

Петров М.С. – исполняющий обязанности руководителя Карельского УФАС России, Председатель Комиссии;

Зиновьева А.С. – ведущий специалист отдела правового анализа и обеспечения Карельского УФАС России, член Комиссии;

Вилаева Е.В. – ведущий специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля хозяйствующих субъектов, недобросовестной конкуренции и рекламы Карельского УФАС России, член Комиссии;

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции») жалобу Ардатова В.В. №05-45/07-2013 на действия организатора торгов – Муниципального **казенного учреждения «Комитет по земельным и имущественным отношениям»** при проведении аукциона открытого по составу участников по продаже права на заключение договоров аренды сроком на 5 лет земельных участков с кадастровыми номерами 10:12:00:0051302:1601; 10:12:0051302:1602; 10:12:0051302:1603, в присутствии:

представителей ответчика - Муниципального **казенного учреждения «Комитет по земельным и имущественным отношениям»: директора** - Кужелевич Алеси Григорьевны (распоряжение от 01.04.2013 №9-к), представителя - Захаровой Нины Анатольевны,

в отсутствие заявителя,

УСТАНОВИЛА:

В Карельское УФАС России поступила жалоба Ардатова В.В. от 26.11.2013 №б/н (вх. от 03.12.2013 № 5485).

Доводы жалобы сводятся к следующему.

Ардатов В.В. на основании нотариально заверенной доверенности от 05.11.2013 года №38 А А 1146334 участвовал в торгах от имени Исиченко Николая Борисовича и выступает в защиту его прав и законных интересов. Согласно информации, указанной в заявлении, 15.11.2013 в здании Администрации Лахденпохского муниципального района состоялись торги по продаже права на заключение договоров аренды сроком на 5 лет земельных участков с кадастровыми номерами 10:12:0051302:1601; 10:12:0051302:1602; 10:12:0051302:1603. Организатором торгов выступало Муниципальное казенное учреждение «Комитет по земельным и имущественным отношениям» (далее – Организатор торгов, Комитет).

Заявитель принимал участие в торгах по лоту №3 – земельный участок с кадастровым номером 10:12:0051302:1602, площадью 100 кв.м. Ардатов В.В. указал, что торги были признаны несостоявшимися, поскольку он был единственным участником аукциона. По его мнению, в нарушение его прав организатор торгов отказался не позднее 10 дней со дня проведения торгов заключать с ним, как с единственным лицом, подавшим заявку на участие в аукционе, договор аренды земельного участка для постановки эллинга.

В Заявлении также указано, что представители Администрации Лахденпохского района Республики Карелия отказались обсуждать вопрос о заключении договора аренды, сослались при этом на пункт 27 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Заявитель, ссылаясь на положения Гражданского кодекса РФ, Приказ ФАС России №67 о необходимости заключения договора с единственным участником торгов, полагает, что по аналогии закона, к спорным правоотношениям также необходимо применить указанные нормы.

Учитывая нормы части 1 статьи 15, статьи 17 и статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», Заявитель просит признать незаконными действия (бездействие) Комитета; восстановить его нарушенные права и законные интересы и принять меры по заключению договора аренды земельного участка.

Представители Комитета не согласились с доводами жалобы по основаниям, изложенным в письменных пояснениях (исх. от 10.12.2013 № 6323), нарушение требований ФЗ «О защите конкуренции» при проведении аукциона и подведении его итогов не признают. В своих пояснениях пояснили, что спорный земельный участок был сформирован Администрацией Лахденпохского муниципального района для продажи права на заключение договора аренды для установки эллинга. Согласно пункту 4 статьи 38 ЗК РФ, порядок организации и проведения торгов по продаже земельных участков определяется Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 №808. Согласно пунктам 30-32 главы V (Признание торгов несостоявшимися) торги по каждому выставленному предмету торгов признаются несостоявшимися в том числе, в случае, если в торгах участвовало менее 2 участников. Организатор торгов в случае признания торгов несостоявшимися вправе объявить о повторном проведении торгов.

Представители Комитета **обратили внимание, что, исходя из вышеприведенных норм, в случае признания аукциона по продаже права на заключение договора аренды**

для установки эллинга несостоявшимся по причине участия в торгах менее 2 участников, законодательством не предусмотрено прямой обязанности заключение договора аренды с единственным участником аукциона.

В соответствии с приказом МКУ «Комитет по земельным и имущественным отношениям» от 19.11.2013 №102 «О возврате задатка», денежные средства, внесенные в качестве задатков для участия в открытом аукционе были перечислены по лоту №1 – Исиченко Н.Б., по лоту №2 – Ардатову В.В., по лоту №3- Зимбе А.Г. в установленный срок.

Таким образом, организатор торгов полагает, что рассматриваемый конкурс был проведен согласно действующему законодательству. Также комитет сообщил, что аукцион будет объявлен повторно и любое лицо, желающее принять в нем участие, вправе подать соответствующую заявку.

Согласно части 2 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

В ходе рассмотрения жалобы Комиссией Карельского УФАС России установлено следующее.

Администрацией Лахденпохского муниципального района принято постановление от 04.10.2013 №1640 «Об организации и проведении торгов по продаже права на заключение договоров аренды сроком на 5 лет земельных участков с кадастровыми номерами 10:12:00:0051302:1601; 10:12:0051302:1602; 10:12:0051302:1603, расположенных в Республике Карелия, Лахденпохский район, район пос.Соскуа».

Организатором торгов выступало МКУ «**Комитет по земельным и имущественным отношениям**».

Аукцион является открытым по составу участников. Критерий определения победителя – наивысший размер годовой арендной платы, предложенный участниками аукциона за аренду земельных участков.

Информация о проведении аукциона размещена на официальном сайте Лахденпохского муниципального района <http://Lahden-mr.ru/>.

Предметом аукциона являлось право на заключение договора аренды земельных участков по следующим лотам:

Лот №1 - продажа права на заключение договора аренды сроком на 5 лет земельных участков для установки эллинга (местоположение: РК, Лахденпохский район, район пос.Соскуа; кадастровый номер <...> :12:0051302:1601, площадь 100 кв.м; категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное

использование – для установки эллинга). Начальная цена годовой арендной платы за аренду земельных участков, «шаг аукциона»: 4 300 рублей 00 копеек, на основании отчета об определении рыночной стоимости права аренды от 10.06.2013 г. № 10-06-13-1/13 выполненного ООО «Экоцентр»;

Лот №2 - продажа права на заключение договора аренды сроком на 5 лет земельных участков для установки эллинга, (местоположение: РК, Лахденпохский район, район пос. Соскуа; кадастровый номер <...> :12:0051302:1602; площадь 100 кв.м.; категория земель – земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование – для установки эллинга). Начальная цена годовой арендной платы за аренду земельных участков, «шаг аукциона»: 4 300 рублей, на основании отчета об определении рыночной стоимости права аренды от 10.06.2013 г. № 10-06-13-2/13 выполненного ООО «Экоцентр»;

Лот №3 - продажа права на заключение договора аренды сроком на 5 лет земельных участков для установки эллинга, (местоположение: РК, Лахденпохский район, район пос. Соскуа, кадастровый номер <...> :12:0051302:1603, площадь 100 кв.м.; категория земель – земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование – для установки эллинга). Начальная цена годовой арендной платы за аренду земельных участков, «шаг аукциона»: 4 300 рублей, на основании отчета об определении рыночной стоимости права аренды от 10.06.2013 г. № 10-06-13-3/13 выполненного ООО «Экоцентр».

В пункте 3 части 1 аукционной документации указано, что при проведении аукционов по продаже земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и предназначенных для строительства, а также по продаже права на заключение договоров аренды таких земельных участков осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации; Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 №808; решением Совета Лахденпохского муниципального района III сессии V созыва от 22.04.2010 № 47 «Об утверждении Положения о предоставлении земельных участков на территории Лахденпохского муниципального района Республики Карелия».

Согласно информационному сообщению о проведении конкурса, прием заявок осуществлялся с 10.10.2013 по 06.11.2013; определение победителей аукциона назначено на 11.11.2013; проведение аукциона – 15.11.2013.

11.11.2013 Организатором торгов был составлен Протокол №1 «О признании претендентов участниками торгов проводимых в форме аукциона открытого по составу участников по продаже права на заключение договоров аренды сроком на 5 лет земельных участков с кадастровыми номерами 10:12:00:0051302:1601, 10:12:0051302:1602, 10:12:0051302:1603, расположенных в Республике Карелия, Лахденпохский район, район пос. Соскуа».

В протоколе указано, что до окончания указанного в извещении о проведении аукциона срока подачи заявок на участие в аукционе было подано 5 (пять) заявок на участие в аукционе на бумажном носителе с комплектом документов:

Лот № 1 – 2 заявки

1	Зимба Александр Григорьевич
2	Исиченко Николай Борисович

Лот № 2 – 2 заявки

1	Зимба Александр Григорьевич
2	Ардатов Вячеслав Витальевич

Лот № 3 – 1 заявка

1	Зимба Александр Григорьевич
---	-----------------------------

Комиссия по проведению торгов рассмотрела поданные от претендентов заявки и документы на участие в аукционе на соответствие требованиям, установленным Законодательством, Документацией об аукционе, извещением о проведении аукциона, а так же установила факт поступления задатков на счет Организатора торгов. По лоту №1 и лоту №2 были признаны участниками и допущены к участию в аукционе оба участника. Аукцион по лоту № 3 был признан несостоявшимся ввиду подачи единственной заявки.

В Протоколе от 15.11.2013 №2 «О результатах торгов» указано, что по лоту №2 на аукцион явился Ардатов В.В., претендент Зимба А.Г. на аукцион не явился. Решение аукционной комиссии – признать аукцион несостоявшимся в связи с тем, что в Аукционе участвовали менее двух участников.

19.11.2013 Комитетом был издан Приказ №102 «О возврате задатка» денежных средств, внесенных для участия в аукционе в срок до 20.11.2013.

Заслушав доводы сторон, изучив представленные на рассмотрение жалобы материалы, Комиссия Карельского УФАС России пришла к следующим выводам.

Предметом рассматриваемого аукциона явилась продажа права на заключение договора аренды сроком на 5 лет земельных участков для установки эллинга, (местоположение: РК, Лахденпохский район, район пос. Соскуа; кадастровый номер <...> :12:0051302:1602; площадь 100 кв.м.; категория земель – земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование – для установки эллинга (лот №2).

В соответствии со [статьей 34](#) ЗК РФ при предоставлении гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством, органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны обеспечить управление и распоряжение земельными участками, которые находятся в их собственности и (или) в ведении, на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков.

В соответствии с [пунктом 15 части 1 статьи 17.1](#) ФЗ «О защите конкуренции» права владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества могут быть переданы лицу, признанному единственным участником аукциона, на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в аукционе и документацией об аукционе, но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении аукциона. При этом для организатора торгов заключение предусмотренных настоящей частью договоров в этих случаях является обязательным.

Ссылка заявителя на положения [части 1 статьи 17.1](#) ФЗ «О защите конкуренции» Карельским УФАС России не принимается ввиду следующего.

В соответствии с указанной нормой заключение договоров аренды, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключениями, установленными названной [частью](#). Однако, согласно [пункту 2 статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции указанный в [пункте 1 настоящей статьи](#) порядок заключения договоров по результатам проведения конкурсов или аукционов, не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется, в том числе в соответствии с Земельным [КОДЕКСОМ](#) Российской Федерации.

Таким образом, учитывая, что предметом договора является земельный участок, положения [части 1 статьи 17.1](#) ФЗ «О защите конкуренции» и [Правила](#) проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденные приказом ФАС России от 10.02.2010 №67 к спорным правоотношениям не применимы.

Условия приобретения земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или права на заключение договора аренды такого земельного участка на торгах (конкурсах, аукционах) определены [статьей 38](#) ЗК РФ.

Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства определяется [статьей 38.1](#) ЗК РФ. Порядок организации и проведения аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для их комплексного освоения в целях жилищного строительства регламентирован [статьей 38.2](#) данного Кодекса.

Согласно [статье 38.1](#) ЗК РФ аукцион признается несостоявшимся в случае, если в аукционе участвовали менее двух участников.

В случае, если аукцион признан несостоявшимся по указанной причине, единственный участник аукциона не позднее чем через двадцать дней после дня проведения аукциона вправе заключить договор купли-продажи или договор аренды выставленного на аукцион земельного участка, а орган государственной власти или орган местного самоуправления, по решению которых проводился аукцион, обязан заключить договор с единственным участником аукциона по начальной цене аукциона.

В соответствии со [статьей 38.2](#) ЗК РФ аукцион проводится в соответствии со [статьей 38.1](#) данного Кодекса с учетом положений названной [статьи](#).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 №808 утверждены [Правила](#), которыми предусмотрено, что торги по каждому выставленному предмету торгов признаются несостоявшимися в случае, если в

торгах участвовало менее 2 участников ([подпункт «а» пункта 30](#) указанных Правил). В случае признания торгов несостоявшимися организатор торгов вправе объявить о повторном проведении торгов с возможным изменением их условий ([пункт 32](#) указанных Правил).

Таким образом, в случае предоставления земельного участка для жилищного строительства или их комплексного освоения в целях жилищного строительства орган государственной власти или орган местного самоуправления, по решению которых проводился аукцион, обязан заключить договор аренды с единственным участником аукциона в силу прямого указания закона. В остальных случаях такой обязанности не возникает.

Карельским УФАС России установлено, что согласно Протоколу от 15.11.2013 №2 «О результатах торгов», аукцион по лоту №2 признан несостоявшимся ввиду того, что из 2-х участников, подавших заявку на участие в аукционе, явился только Ардатов В.В., претендент Зимба А.Г. на аукцион не явился. Решение аукционной комиссии – признать аукцион несостоявшимся в связи с тем, что в Аукционе участвовали менее двух участников ([подпункт «а» пункта 30](#) Постановления Правительства №808).

Основанием для отказа Ардатову В.В. в заключении договора аренды как с единственным участником аукциона послужили нормы пункта 27 статьи 38.1 ЗК РФ.

Таким образом, у Комитета не возникает обязанность заключения договора аренды земельного участка для установки эллинга с единственным участником аукциона. Организатор торгов при принятии решения о незаключении договора аренды с единственным участником конкурса действовал в соответствии с нормами ЗК РФ и Постановления Правительства РФ №808.

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия Карельского УФАС России,

РЕШИЛА:

Признать жалобу Ардатова В.В. №05-45/07-2013 на действия организатора торгов – Муниципальное **казенное учреждение «Комитет по земельным и имущественным отношениям»** при проведении аукциона открытого по составу участников по продаже права на заключение договоров аренды сроком на 5 лет земельных участков с кадастровыми номерами 10:12:00:0051302:1601; 10:12:0051302:1602; 10:12:0051302:1603 необоснованной.

Председатель Комиссии

М.С. Петров

Члены Комиссии

А.С. Зиновьева

Е.В. Вилаева

Решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.