



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Орловской области**

ул. Салтыкова-Щедрина, 21, г. Орёл, ГСП, 302000
тел. (4862) 47-53-57, факс (4862) 76-44-60
e-mail: to57@fas.gov.ru

07.06.2017 № 2301/03

На № _____ от _____

Заказное с уведомлением о вручении

Администрация пос. Кромы
Кромского района Орловской области
303201, Орловская область,
ул. Советская, пгт. Кромы, д.4
e-mail: admkromyotdel@yandex.ru

ОМВД России по Кромскому району
303200, Орловская обл., Кромской р-н,
пос. Кромы, ул. Советская, 25

Администрация Кромского района
Орловской области
303200, Орловская обл., Кромской р-н.
пос. Кромы, пл. Освобождения, д.1

РЕШЕНИЕ
по делу №097-17/03 АЗ

07.06.2017

г. Орёл

Резолютивная часть решения оглашена 24.05.2017.
В полном объеме решение изготовлено 07.06.2017.

Комиссия Орловского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя Комиссии: Солдатенковой И.В., заместителя руководителя – начальника отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти,

Членов Комиссии: Бочкова С.А., главного государственного инспектора отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти; Галстян А.С., ведущего специалиста-эксперта отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти (далее - Комиссия),

в отсутствие представителей лиц, участвующих в деле, уведомленных надлежащим образом о дате, месте и времени рассмотрения дела,

рассмотрев дело №097-17/03АЗ, возбужденное по признакам нарушения Ответчиком по делу (администрацией поселка Кромы Кромского района Орловской области 303201, Орловская область, ул. Советская, пгт. Кромы, д.4) частей 1, 2 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Орловской области (далее – Орловское УФАС России, Управление) 16.02.2017 поступили материалы проверки ОМВД России по Кромскому району по фактам проведения администрацией поселка Кромы Кромского района Орловской области (далее также – Администрация) открытого аукциона № 020915/1787171/01 (далее – Аукцион) на право заключения договора аренды земельного участка,

расположенного по адресу: Орловская область, Кромской район, пгт. Кромы, ул. К.Маркса, д.3а с кадастровым номером 57:09:0030401:36 площадью 255 кв. м.

В результате анализа материалов проверки были установлены признаки нарушения администрацией поселка Кромы Кромского района Орловской области частей 1, 2 статьи 17 Закона «О защите конкуренции».

На основании изложенного, был издан приказ Управления от 13.03.2017 № 43 о возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения Администрацией частей 1, 2 статьи 17 Закона «О защите конкуренции».

Рассмотрение дела откладывалось; в рассмотрении дела объявлялся перерыв.

Комиссия, неоднократно обеспечив возможность защиты прав и законных интересов Администрацией путем направления процессуальных документов по делу, рассмотрела документы, имеющиеся в материалах дела, пришла к выводу о наличии факта нарушения Администрацией требований антимонопольного законодательства.

Частью 1 статьи 48.1 Закона «О защите конкуренции» установлено, что перед окончанием рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства при установлении в действиях (бездействии) ответчика по делу нарушения антимонопольного законодательства комиссия принимает заключение об обстоятельствах дела.

На этом основании дело подлежало отложению, в целях составления и направления, лицам, участвующим в рассмотрении дела, заключения об обстоятельствах дела. Заключение об обстоятельствах дела было направлено лицам, участвующим в деле и получено ими. Пояснения по доводам, изложенным в заключении об обстоятельствах дела, в Управление не поступали. Рассмотрение дела было отложено и назначено на 24.05.2017.

24.05.2017 представители лиц, участвующих в рассмотрении дела, на заседание Комиссии по рассмотрению дела не прибыли. О дате, месте и времени рассмотрения дела лица, участвующие в рассмотрении дела, были уведомлены надлежащим образом.

В связи с вышеизложенными обстоятельствами, Комиссия, изучив документы и сведения, имеющиеся в материалах дела, пришла к следующим **ВЫВОДАМ**:

1. Администрация поселка Кромы Кромского района Орловской области зарегистрирована в качестве юридического лица 26.07.1997 (ИНН 5714002186) и наделена полномочиями местной администрации (исполнительно-распорядительный орган муниципального образования) поселка Кромы Кромского района Орловской области в соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 14, частью 1 статьи 34 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

29.09.2016 Кромской поселковый Совет народных депутатов принял решение № 1-3ПС о ликвидации Администрации, создав ликвидационную комиссию.

В соответствии с частью 9 статьи 63 Гражданского кодекса Российской Федерации ликвидация юридического лица считается завершенной, а юридическое лицо - прекратившим существование после внесения сведений о его прекращении в единый государственный реестр юридических лиц в порядке, установленном законом о государственной регистрации юридических лиц.

Согласно выписки из единого государственного реестра юридических лиц (ЕГРЮЛ), размещенной на официальном сайте Федеральной налоговой службы по адресу: <https://egrul.nalog.ru/>, в настоящее время, Администрация находится в стадии ликвидации.

Таким образом, на момент возбуждения и вынесения решения по делу – Администрация не ликвидирована.

Комиссией в адрес Ответчика по делу направлялись документы, составленные в ходе рассмотрения дела № 097-17/03 АЗ: сопроводительное письмо (с приложением копии приказа о возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства от 13.03.2017 № 43 и копии определения о назначении дела № 097-17/03 АЗ о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению от 15.03.2017 № 1033/03) от 15.03.2017 № 1041/03; копия определения об отложении рассмотрения дела № 097-17/03 АЗ от 07.04.2017 (идентификационные номера 30200010288172, 30200009294764); заключение об обстоятельствах дела № 097-17/03 АЗ от 04.05.2017 (идентификационный номер 30200011305557). Указанные почтовые отправления, направленные Администрации, адресатом принимались.

Таким образом, Администрация является надлежащим Ответчиком по делу.

2. Передача земельного участка в аренду регламентируется Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

2.1. Согласно пункту 1 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 39.6 ЗК РФ. Рассматриваемые обстоятельства к исключениям, установленным пунктом 2 статьи 39.6 ЗК РФ не относятся.

Пунктом 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) 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 технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право

заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства);

5) о начальной цене предмета аукциона;

6) о «шаге аукциона»;

7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 ЗК РФ;

10) о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, определяется в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

Извещение Аукциона опубликовано на сайте torgi.gov.ru 04.09.2015 и содержит следующие сведения:

- Контактная информация организатора торгов: АДМИНИСТРАЦИЯ ПОСЕЛКА КРОМЫ КРОМСКОГО РАЙОНА ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

303201, обл ОРЛОВСКАЯ, ул СОВЕТСКАЯ, пгт КРОМЫ, д. 4 8(48643)2-10-07 8(48643)2-22-31 admchromyotdel@yandex.ru Бокарева Людмила Леонидовна;

- Реквизиты решения о проведении торгов: Постановлением администрации п. Кромы от « 02 » сентября 2015г. № 147;

- Дата и время начала приема заявок: 07.09.2015 08:00;

- Дата и время окончания приема заявок: 08.10.2015 13:00

- Порядок приема заявок, адрес места приема заявок: Установлен аукционной документацией. 303201, Орловская область, Кромской район, п. Кромы, ул. Советская, д. 4 Установлены аукционной документацией;

- Требования к содержанию и форме заявок: Установлены аукционной документацией.

- Порядок проведения аукциона: Установлен аукционной документацией;

- Дата и время проведения аукциона: 19.10.2015 11:00;

- Место проведения аукциона: 303201, Орловская область, Кромской район, п. Кромы, ул. Советская, д. 4;

- Тип торгов Аренда; форма собственности: муниципальная;

- Кадастровый номер: 57:09:0030401:36;

- Категория земель: земли населенных пунктов;

- Вид разрешенного использования: общественное питание;

- Местоположение: Орловская обл, Кромской р-н, Кромы пгт, К.Маркса ул, Орловская обл, Кромской р-н Кромы пгт, К.Маркса ул, дом За;

- Площадь (квадратный метр): 255;

- Описание земельного участка: земельный участок общей площадью 255 кв.м с кадастровым номером: 57:09:0030401:36, категория земель -земли населенных пунктов, разрешенное использование - для строительства объектов торговли и общественного питания. Местоположение: Орловская область, Кромской район, пгт. Кромы, ул. К.Маркса, д 3а;
- Параметры разрешенного строительства объекта: -;
- Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения: -;
- Срок аренды: лет 5, месяцев 0;
- Предмет торга: ежегодная арендная плата;
- Начальная цена в валюте лота: 23 000 руб.;
- Ежемесячная начальная цена 1 кв. м. в валюте лота: 7,52 руб.
- Шаг аукциона: 1 150;
- Размер обеспечения: - ;
- Размер задатка в валюте лота: 0;
- Порядок внесения и возврата задатка: -;
- Права на участок, ограничения прав: Нет.

При этом, Комиссией установлено, что в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ информация о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства и о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения в извещении отсутствует.

2.2. В соответствии с подпунктом 4 пункта 3 статьи 39.11 ЗК РФ образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона осуществляются в определенном порядке, в который входит получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

Согласно подпунктам 3, 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений; отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не

предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

Комиссией установлено, что Администрацией не учтены и нарушены требования, предусмотренные подпунктом 4 пункта 3, подпунктами 3, 4 пункта 8, подпункты 4, 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

2.3. Пунктом 20 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что не допускается заключение договора аренды земельного участка ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

На основании Протокола о результатах торгов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности администрации п. Кромы Кромского района Орловской области от 19.10.2015 победителем признано ООО «Орловский Бумажный комбинат», предложившее цену в размере 1 215 700,00 рублей.

Вместе с тем, Протокол о результатах торгов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности администрации п. Кромы Кромского района Орловской области от 19.10.2015 размещен на сайте torgi.gov.ru 21.10.2015, в то время как Договор аренды земельного участка заключен между администрацией поселка Кромы Кромского района Орловской области и ООО «Орловский Бумажный комбинат» по результатам Аукциона 30.10.2015, то есть на девятый день.

Таким образом, Администрацией нарушен срок заключения договора, установленный пунктом 20 статьи 39.12 Земельного кодекса.

2.4. Пунктом 17 статьи 39.8 ЗК РФ установлено, что внесение изменений в заключенный по результатам аукциона или в случае признания аукциона несостоявшимся с лицами, указанными в пункте 13, 14 или 20 статьи 39.12 Земельного кодекса, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается.

При этом, проект договора аренды земельного участка и заключенный Договор аренды земельного участка 30.10.2015 содержит пункт 1.5, в котором указано «Установленные в п. 1.1. категория земель (целевое назначение) и п. 1.3. вид разрешенного использования Участка могут быть изменены или дополнены на основании распорядительного акта уполномоченного на то органа исполнительной власти».

2.5. Согласно пункту 15 статьи 39.8 ЗК РФ 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.

Несмотря на существующий запрет, проект договора аренды земельного участка и заключенный Договор аренды земельного участка 30.10.2015 содержит пункт 2.4, позволяющий продлить договор аренды, и пункт 3.3.4, предусматривающий заключение нового договора аренды земельного участка на новый срок в преимущественном порядке.

В тех случаях, когда требуется проведение аукциона, соответствующего законодательству, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, его проведение не соответствующее законодательству, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при

публичном объявлении торгов, соответствующим законодательству, в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо право ведения деятельности на нем.

Таким образом, передача в аренду земельного участка посредством торгов с нарушением обязательных требований ЗК РФ приводит или может привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

3. В соответствии с частью 1 статьи 17 «О защите конкуренции» при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции. Перечень запретов, установленных в части 1 статьи 17 Закона «О защите конкуренции», не является исчерпывающим.

На основании вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу, что указанными действиями администрации поселка Кромы Кромского района Орловской области нарушена часть 1 статьи 17 Закона «О защите конкуренции».

Действия Администрации по проведению торгов с нарушением требований ЗК РФ, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции свидетельствуют о наличии признаков административного правонарушения, предусмотренного статьей 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

4. Из материалов дела следует, что 17.11.2015 генеральный директор ООО «Орловский Бумажный комбинат» Перельгин В.В. обратился к Главе администрации поселка Кромы Кромского района Орловской области с заявлением о разрешении на переуступку права по договору аренды земельного участка по адресу: Орловская область, Кромской район, поселок Кромы, ул. К. Маркса, д. 3А от 30.11.2015.

17.11.2015 (исх. №3515) и.о. главы администрации поселка Кромы Кромского района Орловской области Л.Л. Бокаревой дано согласие на заключение договора об уступке прав по договору аренды земельного участка от 30.11.2015.

18.11.2015 между ООО «Орловский Бумажный комбинат» в лице генерального директора Перельгина В.В. и гр. Ефимовым В.В. заключен договор о передаче прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка от 30.11.2015 с оценкой передаваемых прав и обязанностей в 10 000,00 рублей.

24.12.2015 в администрацию поселка Кромы Кромского района Орловской области от гр. Ефимова В.В. подано заявление с просьбой, продать ему земельный участок с кадастровым номером 57:09:0030401:36 площадью 255 кв.м., расположенный по адресу: Орловская область, Кромской район, поселок Кромы, ул. К. Маркса, д. 3А.

25.12.2015 и.о. главы администрации поселка Кромы Кромского района Орловской области Л.Л. Бокаревой было принято Постановление о продаже земельного участка по адресу: Орловская область, Кромской район, поселок Кромы, ул. К. Маркса, д. 3А по цене, равной 60 процентов от кадастровой стоимости.

28.12.2015 между администрацией поселка Кромы Кромского района Орловской области в лице и.о. главы администрации поселка Кромы Кромского района Орловской области Л.Л. Бокаревой и гр. Ефимовым В.В. заключен договор купли-продажи земельного участка №10 о купле-продаже земельного участка с кадастровым номером 57:09:0030401:36 площадью 255 кв.м., расположенного по

адресу: Орловская область, Кромской район, поселок Кромы, ул. К. Маркса, д. 3А по цене за 203 961 рубль 24 копейки.

Таким образом, в результате действий Администрации по проведению Аукциона с нарушением требований ЗК РФ и Закона «О защите конкуренции» были совершены иные сделки, имеющие юридические последствия.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона «О защите конкуренции» Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Факт нарушения администрацией поселка Кромы Кромского района Орловской области части 1 статьи 17 Закона «О защите конкуренции», признать.

2. Предписание не выдавать в связи с передачей полномочий администрации поселка Кромы Кромского района Орловской области в орган местного самоуправления муниципального района в отношении земельных участков, расположенных на территории сельского поселения, входящего в состав этого муниципального района, и земельных участков, расположенных на межселенных территориях муниципального района в соответствии с Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

3. Вопрос об административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства должностным лицом администрации поселка Кромы Кромского района Орловской области рассмотреть в установленном порядке, в соответствии с требованиями Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.

Председатель Комиссии:



И.В. Солдатенкова

Члены Комиссии:



С.А. Бочков



А.С. Галстян