



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Орловской области**

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

09.04.2019 № 1677/03

На № _____ от _____

Заказное с уведомлением о вручении

Организатору торгов:
Отдел по управлению муниципальным имуществом
и вопросам сельского хозяйства
Свердловского района Орловской области
303320, Орловская обл., Свердловский р-н,
пгт. Змиёвка, ул. Ленина, д. 48
E-mail: omuvs@yandex.ru

Заявителю:
ООО «Братское»
303320, Орловская обл., Свердловский р-н,
пгт. Змиёвка, ул. Ленина, д. 47 «А»
E-mail: bratckoe@mail.ru

РЕШЕНИЕ
по делу № 057/10/39.11-115/2019

04.04.2019

г. Орёл

Комиссия Орловского 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»), в составе: председателя Комиссии – Бочкова С.А., заместителя руководителя - начальника отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти; членов Комиссии: Лебедева М.А., ведущего специалиста-эксперта отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти; Дедюрина Д.А., специалиста-эксперта отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти (далее – Комиссия),

в присутствии представителя организатора торгов – Отдела по управлению муниципальным имуществом и вопросам сельского хозяйства Свердловского района Орловской области (далее – Организатор торгов): Прекраснова А.С.,

в присутствии представителей заявителя – ООО «Братское» (далее – Заявитель): Дрожжиной В.В., Дьяченко В.В.,

в соответствии со статьей 18.1 Закона «О защите конкуренции», рассмотрев жалобу Заявителя, поступившую в Орловское УФАС России (далее - Управление) 15.03.2019 (вх. № 1651) на действия Организатора торгов при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка: кадастровый номер 57:15:0000000:1200, площадью 436036 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Орловская область, р-н Свердловский, с/п Яковлевское, вблизи д. Яковлево, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: сельскохозяйственное производство (на сайте

<https://torgi.gov.ru> извещение № 300119/7428280/01, лот № 1, далее – Аукцион) (далее – Жалоба),

УСТАНОВИЛА:

В Жалобе указывается на следующие нарушения Организатора торгов: 1) в документации об Аукционе не отражена информация об обременении земельного участка с кадастровым номером 57:15:0000000:1200 (далее – Земельный участок) в виде незавершенного производства посевов озимой пшеницы, а также установленный в извещении о проведении Аукциона порядок не позволяет осмотреть Земельный участок; 2) установлен неверный шаг аукциона.

20.03.2019 уведомление № 057/10/39.11-115/2019 о поступлении жалобы и приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу, а также Жалоба, были размещены на сайте антимонопольного органа - Орловского УФАС России <http://www.orel.fas.gov.ru> и на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов - <https://torgi.gov.ru>, а также направлены в адреса лиц, участвующих в рассмотрении дела.

Рассмотрение дела № 057/10/39.11-115/2019 было назначено на 26.03.2019.

26.03.2019 Комиссией было принято решение об объявлении перерыва в заседании до 04.04.2019.

04.04.2019 в ходе заседания Комиссии представитель Заявителя представил дополнения к Жалобе, в которых указывал на следующие нарушения Организатора торгов: 1) нарушен пункт 2 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), так как право собственности на Земельный участок не зарегистрировано, а доказательств того, что Земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена Организатором торгов не представлена; 2) в извещении о проведении Аукциона не указаны сведения о правах на Земельный участок; 3) к извещению о проведении Аукциона не приложен проект договора аренды земельного участка.

В свою очередь, в ходе заседания Комиссии, представитель Организатора торгов пояснил, что жалобу Заявителя считает необоснованной, поскольку Организатор торгов действовал в соответствии с действующим законодательством.

Комиссия, выслушав пояснения представителей Заявителя, Организатора торгов, изучив документы и сведения, имеющиеся в материалах дела, пришла к следующим ВЫВОДАМ:

1. В Жалобе указано, что в документации об Аукционе не отражена информация об обременении Земельного участка в виде незавершенного производства посевов озимой пшеницы. Кроме того, Заявитель считает, что установленный в извещении о проведении Аукциона порядок не позволяет осмотреть Земельный участок. Указанные обстоятельства, по мнению Заявителя, влекут невозможность проведения аукциона на право заключения договора аренды Земельного участка.

В Жалобе указано, что ООО «Братское» в сентябре 2018 на Земельном участке на площади 43 га были высеяны посевы озимой пшеницы. В дополнении к Жалобе указано, что на Земельный участок были внесены агрохимикаты и удобрения на площади 43 га.

Таким образом, по мнению Заявителя, Земельный участок имеет обременение в виде соответствующих посевов.

Вместе с тем, законодательство Российской Федерации не предусматривает такого вида (формы) обременения земельных участков как наличие посевов.

Частью 8 статьи 39.11 ЗК РФ определен исчерпывающий перечень ситуаций, при которых земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона.

Указанные Заявителем обстоятельства в данный перечень не входят.

Порядок подготовки и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности определен статьей 39.11 ЗК РФ, порядок проведения такого аукциона определен статьей 39.12 ЗК РФ.

Обязанность организатора торгов проводить осмотр реализуемых земельных участков данным нормами не предусмотрена, соответственно данные нормы не содержат никаких требований к такому осмотру.

Вместе с тем, в документации об Аукционе указано, что осмотр земельных участков на местности производится претендентами самостоятельно с 01 февраля 2019 года.

Следовательно, любой потенциальный участник Аукциона может осуществить осмотр Земельного участка самостоятельно.

С учетом вышеизложенного, Комиссия не находит оснований считать указанные выше действия Организатора торгов нарушающими Земельный кодекс Российской Федерации, следовательно, довод Заявителя не нашел своего подтверждения.

Кроме того, в ходе заседания Комиссии установлено, что у Заявителя отсутствуют правовые основания для использования Земельного участка, каких-либо действий для оформления прав на Земельный участок не предпринимал.

В связи с указанными обстоятельствами Комиссия считает целесообразным передать в установленном порядке материалы настоящего дела в соответствующий контрольный орган для рассмотрения в рамках имеющейся компетенции вопроса правомерности использования ООО «Братское» Земельного участка при отсутствии на то соответствующих правовых оснований.

2. Порядок подготовки и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности определен статьей 39.11 ЗК РФ.

Согласно части 18 статьи 39.11 ЗК РФ «Шаг аукциона» устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

В документации о проведении Аукциона указано: «шаг аукциона - 5% от начальной цены продажи».

Организатор торгов пояснил, что установил шаг аукциона в размере 5% начальной цены предмета аукциона в соответствии с Правилами проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного

или муниципального имущества, утвержденными приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 (далее – Правила).

В соответствии с частью 1 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции» заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, 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. Также в данной части перечислены случаи, при которых допускается предоставление указанных прав на такое имущество без проведения конкурентных процедур.

Частью 5 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции» определено, что порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в частях 1 и 3 настоящей статьи, и перечень видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, устанавливаются федеральным антимонопольным органом.

ФАС России в соответствии с частью 5 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции» установил такой порядок путем принятия Правил.

Однако, согласно части 2 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции» указанный в части 1 настоящей статьи порядок заключения договоров не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

Следовательно, при проведении Аукциона необходимо руководствоваться Земельным кодексом Российской Федерации, а применение Правил неправомерно.

Таким образом, довод Заявителя нашел свое подтверждение.

Допущенные Организатором торгов нарушения порядка проведения Аукциона имеют признаки административного правонарушения, определенного частью 10 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ).

3. Пунктом 2 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если 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.

Согласно части 1 статьи 16 ЗК РФ государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований.

К неразграниченным государственным участкам относятся все те наделы земли, которые не закреплены за конкретным органом исполнительной власти.

В ходе заседания Комиссии установлено, что право собственности Организатором торгов на Земельный участок не зарегистрировано.

Местоположение Земельного участка: Российская Федерация, Орловская область, р-н Свердловский, с/п Яковлевское, вблизи д. Яковлево.

Представитель Организатора торгов на заседании Комиссии сообщил, что Земельный участок является государственной собственностью, образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена.

Доказательств, подтверждающих заявленный Заявителем довод, не представлено.

Таким образом, Комиссия не находит оснований считать указанные выше действия (бездействие) Организатора торгов нарушающими Земельный кодекс Российской Федерации, следовательно, довод Заявителя не нашел своего подтверждения.

4. Частью 21 статьи 39.11 ЗК РФ определен перечень сведений, которые должно содержать извещение о проведении аукциона.

Так согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе о правах на земельный участок.

В ходе заседания Комиссии установлено, что право собственности Организатором торгов на Земельный участок не зарегистрировано, что корреспондируется с представленными на Земельный участок правоустанавливающими документами и не противоречит извещению о проведении Аукциона.

Таким образом, довод Заявителя не нашел своего подтверждения.

5. В соответствии с частью 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.

Рассматриваемый аукцион проводится на право заключения договора аренды земельного участка.

Вместе с тем в документации о проведении Аукциона содержится проект договора купли-продажи.

Таким образом, довод Заявителя нашел свое подтверждение.

Кроме того, Комиссией установлено, что в извещении о проведении Аукциона, документации о проведении Аукциона также содержится множество указаний, что Аукцион проводится на право заключения договора купли-продажи. Представитель Организатора торгов, в свою очередь, пояснил, что это является техническими описками.

Допущенные Организатором торгов нарушения порядка проведения Аукциона имеют признаки административного правонарушения, определенного частью 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ.

На основании вышеизложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции» Комиссия,

Р Е Ш И Л А:

1. Признать жалобу ООО «Братское» обоснованной в части.
2. Приостановление проведения Аукциона отменить.
3. Выдать Отделу по управлению муниципальным имуществом и вопросам сельского хозяйства Свердловского района Орловской области обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения Аукциона, путем внесения

изменений в документацию об Аукционе и отмены протоколов, составленных в ходе проведения Аукциона.

4. Передать материалы дела № 057/10/39.11-115/2019 должностному лицу Управления для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административных правонарушениях по выявленным нарушениям Земельного кодекса Российской Федерации.

Председатель Комиссии:



С.А. Бочков

Члены Комиссии:



М.А. Лебедев



Д.А. Дедюрин

На основании части 23 статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции» решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.