



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН
Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Октябрьской революции, 63а, тел. (347) 272-13-89,
факс (347) 272-27-40, ОКПО 00068334, ОГРН 1030203900352 ИНН/КПП 0274037972/027401001
E-mail: info@ufa.arbitr.ru, сайт http://ufa.arbitr.ru/

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Уфа
07 ноября 2013 года

Дело № А07-11019/2013

Арбитражный суд Республики Башкортостан в лице судьи Хафизовой С. Я., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Черемисовой А.В., рассмотрел дело по заявлению Администрации муниципального района Стерлитамакский район Республики Башкортостан к Управлению Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан третьи лица:

- 1) Общество с ограниченной ответственностью сельскохозяйственное предприятие «Искра»
- 2) Комитет по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Стерлитамакскому району

о признании недействительным решения от 05.06.2013г. по жалобе № 87-18.1/13

с участием в судебном заседании:

от заявителя:

от ответчика:

от ООО СХП «Искра»: _____, доверенность

от КУС МЗИО РБ по Стерлитамакскому району: не явился, извещен в порядке, предусмотренном АПК РФ.

Дело рассмотрено в порядке ст.156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации без участия КУС МЗИО РБ по Стерлитамакскому району, доказательства извещения которого, о времени и месте рассмотрения дела, приобщены к материалам дела.

Администрация муниципального района Стерлитамакский район Республики Башкортостан (Администрация МР Стерлитамакский район РБ)

16.11.13
29 11 13

обратилась в Арбитражный суд Республики Башкортостан с заявлением к Управлению Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан (далее - УФАС по РБ, антимонопольный орган) о признании недействительным решения от 05.06.2013г. по жалобе № 87-18.1/13.

Определением Арбитражного суда РБ от 27.06.2013г. к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечены Общество с ограниченной ответственностью сельскохозяйственное предприятие «Искра» (далее – ООО СХП «Искра»), Комитет по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Стерлитамакскому району (далее – КУС МЗИО РБ по Стерлитамакскому району).

Рассмотрев представленные материалы дела, выслушав представителей сторон и третьего лица, арбитражный суд установил, что в УФАС по РБ поступило обращение ООО СХП «Искра» от 23.05.2013г. № 62 о нарушении Администрацией МР Стерлитамакский район РБ и КУС МЗИО РБ по Стерлитамакскому району требований Земельного кодекса Российской Федерации и постановления Правительства Российской Федерации от 11.11.2001г. № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной и муниципальной собственности земельных участков или права на заключения договоров аренды таких участков» при проведении процедуры торгов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, государственная собственность которых не разграничена, расположенных в административных границах МР Стерлитамакский район РБ, относящихся к категории земель сельскохозяйственного назначения и предназначенных для сельскохозяйственного производства, в части определении начальной цены лотов (л.д. 24-26 том 2).

По результатам внеплановой проверки УФАС по РБ принято решение от 05.06.2013г. (резолютивная часть оглашена 31.05.2013г.), согласно которому жалоба ООО СХП «Искра» признана обоснованной (л.д.89-96 том 3).

Администрации МР Стерлитамакский район РБ и КУС МЗИО РБ по Стерлитамакскому району выдано предписание от 05.06.2013г. № 18-87-18.1/13, которым названным лицам предписано прекратить в семидневный срок с момента получения решения и предписания по жалобе № 87-18.1/13 выявленные при рассмотрении жалобы в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» нарушения порядка организации и проведения торгов путем аннулирования торгов (номер извещения 160513/0096638/01) по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, государственная собственность которых не разграничена, расположенных в административных границах Муниципального района Стерлитамакский район РБ, относящихся к

категории земель сельскохозяйственного назначения и предназначенных для сельскохозяйственного производства (л.д. 97-98 том 3).

Заявитель просит признать недействительным указанное решение по основаниям, что процедура торгов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков осуществлена им в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 11.11.2001г. № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной и муниципальной собственности земельных участков или права на заключения договоров аренды таких участков», при проведении торгов начальной (минимальной) ценой договора может являться либо минимальная цена (плата) за право заключения договора, либо начальный (минимальный) размер арендной платы; по мнению заявителя, изменение срока аренды с пяти лет на три года нарушением не является, так как императивные нормы права, точно устанавливающие срок, на который должен предоставляться земельный участок, отсутствуют, а минимальный срок аренды, определенный в условиях аукционной документации установлен в соответствии с Законом Республики Башкортостан «О регулировании земельных отношений в Республике Башкортостан», предусматривающий передачу земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в аренду для полеводства и кормопроизводства равный трем годам; кроме того, заявитель указывает на то, что наличие (указание) в извещении о проведении торгов сведений, содержащих информацию о понесенных затратах по формированию земельных участков не предусмотрено федеральным законодательством, и не является нарушением антимонопольного законодательства.

КУС МЗИО РБ по Стерлитамакскому району считает требования заявителя обоснованными, согласно представленному отзыву (л.д. 102-106 том 3).

Антимонопольный орган требования заявителя не признал, согласно представленному отзыву на заявление, дополнениям к отзыву, считает вынесенное решение законным и обоснованным, просит в удовлетворении требований заявителя отказать (л.д. 21-22 том 1, л.д. 115-119 том 3).

ООО СХП «Искра» считает требования заявителя необоснованными по доводам, изложенным в отзыве на заявление (л.д. 7-10 том 2).

Исследовав и оценив представленные доказательства и доводы сторон, арбитражный суд приходит к следующим выводам.

ООО СХП «Искра» обратилось в УФАС по РБ с жалобой от 23.05.2013г. № 62 о нарушении Администрацией МР Стерлитамакский район РБ и КУС МЗИО РБ по Стерлитамакскому району требований Земельного кодекса Российской Федерации и постановления Правительства Российской Федерации от 11.11.2001г. № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной и муниципальной собственности земельных участков или права на заключения договоров аренды таких участков» при проведении процедуры торгов по продаже права

на заключение договоров аренды земельных участков, государственная собственность которых не разграничена, расположенных в административных границах МР Стерлитамакский район РБ, относящихся к категории земель сельскохозяйственного назначения и предназначенных для сельскохозяйственного производства, в части определении начальной цены лотов.

В соответствии с ч.1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

Согласно ст. 2 названной статьи 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.

Статья 1 Федерального закона от 24.07.2002г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения») регламентирует, что настоящий федеральный закон регулирует отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, устанавливает правила и ограничения, применяемые к обороту земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения - сделкам, результатом совершения которых является возникновение или прекращение прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, определяет условия предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также изъятия их в государственную или муниципальную собственность.

Согласно ч.2 ст.10 названного федерального закона передача в аренду находящихся в государственной или муниципальной собственности

земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в порядке, установленном ст. 34 Земельного кодекса Российской Федерации (Земельный кодекс РФ), в случае, если имеется только одно заявление о передаче земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, при условии предварительного и заблаговременного опубликования сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации. При этом принятие решения о передаче земельных участков в аренду допускается при условии, что в течение месяца с момента опубликования сообщения не поступили иные заявления. Положения настоящего пункта не распространяются на случаи, предусмотренные п.5 настоящей статьи.

В случае, если подано два и более заявлений о передаче земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, такие земельные участки предоставляются в аренду на торгах (конкурсах, аукционах).

В соответствии с ч.1 ст.34 Земельного кодекса РФ 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. Для этого указанные органы обязаны:

- принять акт, устанавливающий процедуры и критерии предоставления таких земельных участков, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия решений. Рассмотрению подлежат все заявки, поступившие до определенного указанными процедурами срока. Не допускается установление приоритетов и особых условий для отдельных категорий граждан, если иное не установлено законом;
- уполномочить на управление и распоряжение земельными участками и иной недвижимостью специальный орган;
- обеспечить подготовку информации о земельных участках, которые предоставляются гражданам и юридическим лицам на определенном праве и предусмотренных условиях (за плату или бесплатно), и заблаговременную публикацию такой информации.

Согласно ч.3 ст.10 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» организация и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, а также права на заключение договоров аренды таких земельных участков осуществляются в соответствии со ст. 38 Земельного кодекса РФ.

В силу ч.4 ст.38 Земельного кодекса РФ порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков определяется уполномоченным Правительством Российской Федерации

федеральным органом исполнительной власти в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и настоящим Кодексом.

Данный порядок определен Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002г. № 808 "Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков", которым утверждены Правила об организации и проведении названных торгов.

Как следует из материалов дела и установлено в ходе судебного разбирательства, 26.11.2012г. ООО СХП «Искра» обратилось в Администрацию МР Стерлитамакский район РБ о предоставлении на условиях аренды земельных участков с кадастровыми номерами: 02:44:090901:37, 02:44:090901:38, 02:44:090601:10, 02:44:090801:9, 02:44:080501:58, 02:44:090701:9, 02:44:090701:8, 02:44:090801:41, 02:44:090801:44, 02:44:090801:43, 02:44:090801:42, 02:44:071201:26, 0244:060801:246 (л.д. 82 том 3).

На основании данного обращения Администрация МР Стерлитамакский район РБ принято распоряжение от 11.02.2013г. № 14-О об информировании граждан и юридических лиц о наличии земельных участков, предназначенных для предоставления на условиях аренды сроком на 5 лет в целях сельскохозяйственного производства.

Соответствующее извещение опубликовано в газете «Сельские Нивы» 05.03.2013г. за № 29 (12018), на которое поступило четыре заявления от заинтересованных лиц.

Согласно п. «в» ч.2 Постановления Правительства Российской Федерации от 11.11.2002г. № 808 орган местного самоуправления определяет на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, начальную цену земельного участка или начальный размер арендной платы, величину их повышения ("шаг аукциона") при проведении торгов в форме аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, а также размер задатка и средства массовой информации, в которых подлежит опубликованию извещение о проведении торгов.

Распоряжением Администрации МР Стерлитамакский район РБ от 05.04.2013г. № 49-р принято решение об организации проведения аукциона открытого по составу участников и по форме подачи заявок по продаже права на заключение договоров аренды с условиями об их использовании по целевому назначению в течение 5 лет на указанные участки, а также о подготовке и направлении документов независимому оценщику (эксперту) для определения в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» рыночной стоимости продажи права на заключение договоров аренды на вышеуказанные земельные участки (л.д. 102-103 том 2).

На основании договора возмездного оказания оценочных услуг от 25.04.2013г. № 075-13 ИП выполнены отчеты об определении рыночной стоимости права на заключение договора аренды земельного участка, а не оценка размера арендной платы (л.д. 106-117 том 2).

Согласно извещению 160513/0096638/01 о проведении аукциона, размещенному на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru, на официальном сайте МР Стерлитамакский район в сети Интернет www.stg-raion.ru, а также опубликованному в периодическом печатном издании Стерлитамакского района в газете «Сельские Нивы» от 16.05.2013г. № 57 (12046) (в редакции от 25.05.2013г. № 61 (12050)), предметом торгов является продажа права на заключение договора аренды земельного участка; срок аренды на земельные участки указан 3 года.

Между тем, согласно п.8 Правил организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденных постановлением Правительства от 11.11.2002г. № 808, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано в средствах массовой информации, определенных Правительством Российской Федерации, органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления, не менее чем за 30 дней до даты проведения торгов и содержать следующие сведения:

- а) форма торгов и подачи предложений о цене или размере арендной платы;
- б) срок принятия решения об отказе в проведении торгов;
- в) предмет торгов, включая сведения о местоположении (адресе), площади, границах, обременениях, кадастровом номере, целевом назначении и разрешенном использовании земельного участка, а также иные позволяющие индивидуализировать земельный участок данные;
- г) наименование органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших решение о проведении торгов, реквизиты указанного решения;
- д) наименование организатора торгов;
- е) начальная цена предмета торгов или начальный размер арендной платы, "шаг аукциона", размер задатка и реквизиты счета для его перечисления;
- ж) форма заявки об участии в торгах, порядок приема, адрес места приема, даты и время начала и окончания приема заявок и прилагаемых к ним документов, предложений, а также перечень документов, представляемых претендентами для участия в торгах;
- з) условия конкурса;
- и) место, дата, время и порядок определения участников торгов;
- к) место и срок подведения итогов торгов, порядок определения победителей торгов;
- л) срок заключения договора купли-продажи или аренды земельного участка;
- м) дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности;

н) проект договора купли-продажи или аренды земельного участка;
о) сведения о сроке уплаты стоимости, если земельный участок продается в кредит (с отсрочкой платежа), а также о порядке, сроках и размерах платежей, если земельный участок продается в рассрочку.

В нарушение пп. «е» п.8 указанных Правил Администрацией МР Стерлитамакский район РБ в качестве начальной цены аукциона указана стоимость права на заключение договора аренды, а не начальный размер арендной платы, как установлено законодательством.

На довод заявителя о том, что им проведена рыночная оценка и выставлены на торги права на заключение договоров аренды земель сельскохозяйственного назначения, а не арендной платы, со ссылкой на п.2 ст. 614 ГК РФ и постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011г. № 73, арбитражный суд считает необходимым отметить следующее.

Высший Арбитражный Суд РФ, разъясняя в названном постановлении порядок применения ст. 614 ГК РФ указывает, что допускается установление арендной платы таким образом, когда государственное регулирование относится лишь к одному или нескольким элементам предусмотренного в договоре порядка определения размера арендной платы, при этом другие элементы платы определяются по результатам торгов, если это не противоречит порядку проведения торгов, установленному в соответствии с федеральным законом.

Пункт «в» ч.2 постановления Правительства РФ от 11.12.2002г. № 808, пп. «е» п.8, пп. «б», «г», «е» п.23, пп. «д» п. 25 Правил, утвержденных названным постановлением Правительства РФ, определяют правила проведения торгов по продаже земельных участков в собственность или продаже права на заключение договоров аренды таких участков, согласно которым подлежат рыночной оценке и выставлению на торги начальная цена продаваемого земельного участка или начальный размер арендной платы соответственно.

Ссылка заявителя на разъяснения ФАС России от 05.06.2012г. судом отклоняется, поскольку разъяснение дано в отношении порядка проведения торгов в соответствии со ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» по заключению договоров в отношении государственного и муниципального имущества, а не в отношении земельных участков. Согласно ч.2 ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» указанный порядок заключения договоров не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом РФ.

Как следует из материалов дела, в извещении от 05.03.2013г. указана информация о предоставлении в пользование земельных участков на условиях аренды сроком на 5 лет. Согласно извещению, опубликованному в периодическом печатном издании Стерлитамакского района в газете «Сельские Нивы» от 16.05.2013г. № 57 (12046) (в редакции от 25.05.2013г. № 61 (12050), предметом торгов является продажа права на заключение договора аренды земельного участка; срок аренды на земельные участки

указан 3 года. Однако, новое информационного сообщения о наличии земельных участков, предназначенных для предоставления в пользование на условиях аренды сроком на 3 года, отсутствует, то есть срок аренды на земельные участки изменен с 5 лет на 3 года. Между тем, учитывая, что срок аренды земельного участка является существенным условием, его изменение могло повлиять на исход публикации первичного заявления ООО «СХП «Искра» и необходимость проведения торгов.

Согласно п.2 Распоряжения № 49-р от 08.05.2013г. Администрацией МР Стерлитамакский район РБ указано, что финансирование мероприятий, связанных с формированием аукционной документации, предусмотреть за счет средств местного бюджета в порядке, предусмотренном законодательством (л.д. 102-103 том 2).

Пунктом 3 Распоряжения № 96-р от 08.05.2013г. предусмотрена компенсация понесенных бюджетом и (или) первоначальным заявителем затрат по формированию участков (л.д. 50-51 том 2).

Так, ООО СХП «Искра» проведены кадастровые работы на земельные участки на общую сумму 530 000 руб.

Однако, Администрацией МР Стерлитамакский район РБ указанные затраты не отображены в обязательствах, возникающих у победителя аукциона или единственного участника аукциона.

В связи с изложенным, арбитражный суд считает, что не указание в информационном сообщении Администрацией МР Стерлитамакский район РБ затрат по формированию земельных участков по каждому лоту, а также необоснованное включение компенсации затрат по формированию аукционной документации, в том числе затрат по уплате услуг оценщика и размещению информации в средствах массовой информации приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

При таких обстоятельствах, решение УФАС по РБ от 05.06.2013г. по жалобе № 87-18.1/13 о признании жалобы ООО СХП «Искра» на действия Администрации МР Стерлитамакский район РБ и КУС МЗИО РБ по Стерлитамакскому району при проведении процедуры торгов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, государственная собственность которых не разграничена, расположенных в административных границах МР Стерлитамакский район РБ, относящихся к категории земель сельскохозяйственного назначения и предназначенных для сельскохозяйственного производства, обоснованной, является правомерным и соответствующим действующему законодательству.

На основании изложенного, оценив в совокупности представленные сторонами доказательства согласно ст. 71 Арбитражного процессуального кодекса РФ, арбитражный суд считает, что заявление Администрации МР Стерлитамакский район РБ удовлетворению не подлежат.

Руководствуясь ст.ст. 167-170, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

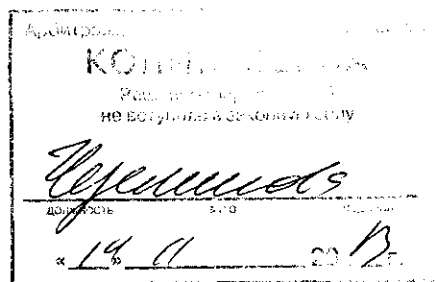
Р Е Ш И Л:

В удовлетворении заявления Администрации Муниципального района Стерлитамакский район РБ отказать.

Решение может быть обжаловано в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения (изготовления его в полном объеме) через Арбитражный суд Республики Башкортостан.

Информацию о времени, месте и результатах рассмотрения апелляционной жалобы можно получить на Интернет-сайте Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда www.18aas.arbitr.ru.

Судья



С.Я.Хафизова