

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ**

**Федеральной антимонопольной службы  
по Забайкальскому краю**

ул. Лермонтова, 14, а/я 803,  
г. Чита, Забайкальский край, 672000  
Тел. (3022) 35-18-41, факс (3022) 32-12-31,  
E-mail: to75@fas.gov.ru

17.10.2019 № 02-05-4092

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**Заявитель:**

**ООО «Сириус»**

**Организатор торгов:**

**Администрация городского  
поселения «.....»**

**РЕШЕНИЕ**

Резолютивная часть решения

г. Чита

объявлена 14 октября 2019 года,

решение в полном объеме

изготовлено 17 октября 2019 года

Комиссия Забайкальского УФАС России по рассмотрению жалобы № 42 о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии –«...»;

Члены Комиссии:

«...»;

при участии:

«...»- представителя ООО Сириус по доверенности «...»,

рассмотрев жалобу ООО «Сириус» на действия Организатора торгов - Администрацию городского поселения «...» Забайкальского края, при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора земельного участка, с кадастровым номером 75:28:070408:251, площадью 1138 кв. метров, расположенного: Забайкальский край, «...»в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

## УСТАНОВИЛА:

Администрация городского поселения «...» надлежащим образом уведомлена о времени, дате и месте рассмотрения дела, на заседание Комиссии представителей не направила.

В адрес Забайкальского УФАС России поступила жалоба ООО «Сириус» на действия Организатора торгов - Администрацию городского поселения «...» Забайкальского края, при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, с кадастровым номером с кадастровым номером 75:28:070408:251, площадью 1138 кв. метров, расположенного: «...»

Из жалобы следует, что 27 августа 2019 года заказчиком было размещено извещение по проведению открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного: «...» для кинотеатров, клубов менее 300 мест.

Извещению о проведении открытого аукциона присвоен № 270819/0405746/02. Информационное обеспечение проведения аукциона: размещение на сайте

В данном извещении установлены следующие сроки:

1. Дата и время окончания срока подачи заявок на участие в открытом аукционе: 20.09.2019 до 17:00
2. Дата, время и место определения участников аукциона: 23.09.2019 в 10:00
3. Дата проведения открытого аукциона: 27.09.2019 в 10:00 Заявителем жалобы была подана заявка с прилагающими документами

20.09.2019г. в 8:05 местного времени № вх. 3547 на участие в данном открытом аукционе.

Как утверждает заявитель, заявка была принята специалистом отдела по управлению муниципальным имуществом ..., по адресу Забайкальский край, «...» 2 этаж в кабинете отдела по управлению муниципальным имуществом.

23.09.2019 г. происходило определение участников аукциона, замечаний по подаче заявки с прилагаемыми документами от Организатора не поступило, все предоставленные документы соответствовали документации и извещению по проведению открытого аукциона.

По мнению заявителя, так как в определении участников аукциона, участвовало менее 2(двух) участников, кроме ООО «Сириус», заявку больше никто не предоставил, аукцион должен был быть признаться несостоятельным.

В случае, если только один заявитель признан участником аукциона, Организатор аукциона в течение 10 (десяти) дней со дня подписания протокола о признании претендентов участниками аукциона направляет заявителю три экземпляра подписанного проекта Договора (приложение № 2 к настоящему извещению). Договор заключается между Организатором аукциона и единственным заявителем на участие в аукционе, признанным участником аукциона, в течение 30 (тридцати) дней со дня направления ему проекта Договора.

25.09.2019 г. ООО «Сириус» было выдано уведомление № 3498 от 23.09.2019г. об отмене аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Заявитель считает действия администрации городского поселения «...» по отмене аукциона незаконными и необоснованными.

1. Согласно п. 1.7.1 Документации по проведению открытого аукциона -Организатор торгов, официально опубликовавший извещение о проведении открытого аукциона, вправе отказаться от проведения открытого аукциона не позднее, чем за тридцать дней до даты окончания срока подачи заявок.

Таким образом, организатор проведения открытого аукциона, по мнению заявителя, незаконно отменил аукцион 23.09.2018 г.

2. Согласно п. 2.1 Документации по проведению открытого аукциона в качестве начальной цены аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается размер ежегодной арендной платы, определенной в размере пятнадцати процентов кадастровой стоимости

земельного участка (п. 14 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, п. 1.2.1. Порядка определения начальной цены предмета аукциона по продаже земельных участков или на право заключения договора аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского поселения «...», а так же земельных участков, государственная и муниципальная собственность на которые не разграничена, расположенные в границах городского поселения «...» утвержденного Решением Совета городского поселения «...» № 259 от 05.11.2018).

В соответствии с пунктом 14 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ

- Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

Отказ администрации городского поселения «...» в проведении открытого конкурса, из-за того что кадастровая стоимость земельного участка была установлена менее пяти лет назад, а именно 22.08.2019г., является грубым нарушением закона № 136-ФЗ от 25.10.2001г «Земельный кодекс Российской Федерации».

Таким образом отмена открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 75:28:070408:251, площадью 1138 кв. метров, расположенного: «...», является незаконным и грубым нарушением со стороны администрации городского поселения «...».

Заявитель полагает, что Администрация городского поселения «...» в лице главы ГП «...» преследует личную заинтересованность любыми способами не допустить к участию в открытом конкурсе ООО «Сириус».

Действия администрации городского поселения «...» нарушили права участника, препятствуя участию в открытом аукционе.

На основании вышеизложенного заявитель просит:

1. Признать жалобу ООО «Сириус» обоснованной.
2. Признать незаконными отмену открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, с кадастровым номером 75:28:070408:251, площадью 1138 кв. метров, расположенного: «...», №270819/0405746/01 от 27.08.2019
3. Обязать администрацию городского поселения «...» к заключению договора с единственным участником аукциона № 270819/0405746/01 от 27.08.2019, согласно документации по проведению открытого аукциона.

**Рассмотрение жалобы назначено на 4 октября 2019 года в 11 часов 00 минут по адресу: г. Чита, ул. Лермонтова, 14, каб. 1.**

На заседании Комиссии 04 октября 2019 года представитель ООО «Сириус», поддержал доводы жалобы в полном объеме, также представил письменные дополнения к жалобе. Из дополнений следует, что Заявителем представлены дополнения к жалобе.

В соответствии с ч.24 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации - уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения. Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и возвратить его участникам внесенные задатки.

Официальный сайт Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) определен постановлением Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 № 909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации».

Администрацией городского поселения «...» извещение об отказе в проведении аукциона на официальном сайте не размещено (копия скриншота сайта прилагается)

Возврат задатка ООО «Сириус» не произведен.

Отказ администрации городского поселения «...» о проведении аукциона произведен не по основаниям предусмотренным пунктом 8 ст. 39.11 Земельного кодекса, администрация ссылается на п. 14 ст. 39.1 ЗК РФ. При этом Администрация сама себе противоречит указывая на то, что кадастровая стоимость земельного участка установлена менее пяти лет назад, а именно 22.08.2019 г. Таким образом соответствуя п.14 ст.39.11 ЗК РФ

В соответствии с п.107 Правил, утвержденных Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 (ред. от 24.12.2013) «О порядке 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, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» - организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона не позднее чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе.

Согласно извещения о проведении аукциона п.5 Дата окончания приема заявок на участие в аукционе: 20 сентября 2019 года в 17-00 часов по местному времени.

Уведомление об отмене Аукциона на право заключения договора аренды земельного участка датировано 23.09.2019г. № 3498. Вручено представителю ООО «Сириус» 25.09.2019г.

Постановление об отмене аукциона Администрацией отсутствует.

Таким образом. Администрация в нарушение п.107 Правил, утвержденных Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 (ред. от 24.12.2013) отменила аукцион после окончания срока подачи заявок.

Пунктом 14 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее-ЗК РФ) установлено, что в случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе или не подано ни одной заявки на участие в аукционе, аукцион признается несостоявшимся. Если единственная заявка на участие в аукционе и заявитель, подавший указанную заявку, соответствуют всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, уполномоченный орган в течение десяти дней со дня рассмотрения указанной заявки обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, равном начальной цене предмета аукциона.

В связи с подачей только одной заявки, исходя из п.14 ст. 39.12 ЗК Администрация 20.09.2019г. должна была признать аукцион не состоявшимся и в срок до 30.09.2019г. направить три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка ООО «Сириус», что сделано не было.

**Организатором аукциона – Администрации городского поселения «....» представлены письменные возражения по жалобе. В поступивших возражениях указано следующее.**

Администрация городского поселения «...» возражает относительно доводов настоящей жалобы по следующим основаниям.

**Администрация городского поселения «....» возражает относительно доводов настоящей жалобы по следующим основаниям.**

1. 27 августа 2019 года Администрацией городского поселения «...» было опубликовано извещение № 270819/0405746/02 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 75:28:070408:251, площадью 1138 кв.м., расположенного: «...»

Согласно конкурсной документации, а также извещению о проведении открытого аукциона датой проведения открытого аукциона являлось 27 сентября 2019 года.

В соответствии с ч. 4 ст. 448 ГК РФ, если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, опубликовавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения, а от

проведения конкурса - не позднее чем за тридцать дней до проведения конкурса.

Распоряжением главы городского поселения «...» от 23.09.2019 г. № 301 аукцион на право заключения договора аренды по указанному земельному участку был отменен. Настоящее распоряжение опубликовано на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

23 сентября 2019 Администрацией городского поселения «...» было подготовлено уведомление об отмене аукциона. 25 сентября 2019 указанное уведомление было вручено нарочно представителю ООО «Сириус», о чем имеется соответствующая отметка.

Учитывая изложенное, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка был отменен в установленные действующим гражданским законодательством Российской Федерации сроки.

2. В соответствии с ч. 14 ст. 39.11 ЗК РФ, начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона, за исключением случая, предусмотренного пунктом 15 настоящей статьи.

Вместе с тем, при размещении извещения о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, начальная цена предмета аукциона была определена исходя из кадастровой стоимости земельного участка.

Следует отметить, что при определении кадастровой стоимости земельного участка используются массовые методы оценки, не учитываются его специфические характеристики, что может вызвать несоответствие кадастровой и рыночной стоимости одного и того же земельного участка, а также не позволяет определить актуальную стоимость последнего. Аналогичная позиция отражена в разъяснениях Министерства экономического развития РФ от 27 мая 2011 г. «О порядке определения кадастровой стоимости земельных участков».

Учитывая, что до момента опубликования извещения о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, Администрацией городского поселения «...» принимались меры по подготовке земельного участка к строительству городского сквера, а именно: между Администрацией городского поселения «...» и «...». был заключен муниципальный контракт № 19-2019 от 07.05.2019 г. на выполнение работ по очистке и планировке территории, при таких обстоятельствах кадастровая стоимость не позволяет определить актуальную стоимость указанного земельного участка.

В целях определения актуальной стоимости земельного участка с кадастровым номером 75:28:070408:251, площадью 1138 кв. м, расположенного: Забайкальский край, «...», Администрацией городского поселения «...» направлен запрос в адрес ООО «Агентство по оценке имущества» для произведения оценки указанного земельного участка в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

3. Обращаем Ваше внимание, что вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 75:28:070408:251, площадью 1138 кв. м, расположенного: «...»- «для кинотеатров, клубов менее 300 мест».

В соответствии пп. 6 ч. 4 ст. 39.11 ЗК РФ, проведение аукциона, а также образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона может осуществляться по инициативе заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица. Обращение заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица в уполномоченный орган с заявлением о проведении аукциона с указанием кадастрового номера такого земельного участка. В данном заявлении должна быть указана цель использования земельного участка.

В силу пп. 5 ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, в том числе если, в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона.

Вместе с тем, заявление представителя ООО «Сириус» на проведение открытого аукциона на право заключения договора аренды не содержит указание на цель использования указанного земельного участка. При таких обстоятельствах последний не может являться предметом аукциона по основаниям, установленным Земельным кодексом Российской Федерации.

Администрация городского поселения «...» полагает, что ООО «Сириус» намеренно не указывает цель использования земельного участка, поскольку уставом ООО «Сириус» не предусмотрен вид экономической деятельности, связанный с строительством и (к л и) эксплуатацией кинотеатров, клубов.

Кроме того, ООО «Сириус» совершенно не озаботилось вопросом относительно наличия технических условий на подключение (технологическое присоединение) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, в то время как отсутствие указанных сведений влечет отмену аукциона по основаниям земельного законодательства Российской Федерации (пп. 4 ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ).

4. 14 сентября 2015 года на основании Решения избирательной комиссии городского поселения «...» № 90 от 13.09.2015 г. «...» вступил в должность главы городского поселения «...».

В период осуществления «...» своих полномочий ООО «Читинская городская типография» по заказу Администрации городского поселения «...» было выпущено лимитированное печатное издание о перспективах развития «...». Наряду с различными улучшениями городского поселения «...» указанное печатное издание повествует о необходимости обустройства парка на земельном участке, являвшимся предметом настоящего аукциона. Работы по благоустройству парка стартовали в 2018 году.

Как уже отмечалось ранее Администрацией городского поселения «...» принимались меры по подготовке земельного участка к строительству парка, а именно: между Администрацией городского поселения «...» и «...», был заключен муниципальный контракт № 19-2019 от 07.05.2019 г. на выполнение работ по очистке и планировке территории.

Кроме того, Администрацией городского поселения «...» принимались меры по изготовлению малых архитектурных форм, о чем свидетельствуют соответствующие документы, в том числе: Муниципальный контракт № 91-2018 от 26.07.2018 г., Акт № 25 от 23.08.2018 г. о приемке выполненных работ, Акт о приемке выполненных работ приемочной комиссией от 23.08.2018 г., Справка о стоимости выполненных работ и затрат от 23.08.2018 г., платежное поручение № 365750 от 28.08.2018 г., счет-фактура № 25 от 23.08.2018 г.

Однако указанная перспектива не была воплощена в жизнь, поскольку земельный участок с кадастровым номером 75:28:070408:251, площадью 1265 м<sup>2</sup>, расположенного: «...», стал предметом открытого аукциона.

Администрация городского поселения «...» полагает, что указанный земельный участок стал предметом аукциона исходя из личных корыстных мотивов экс главы городского поселения «...» «...». Вместе с тем, нельзя оставить без внимания следующие обстоятельства:

08 сентября 2019 года на территории городского поселения «...» проходили выборы главы соответствующего муниципального образования.

При этом экс глава городского поселения «...» до выборов был не допущен. Не согласившись с решением избирательной комиссии, «...» были предприняты меры по разрешению сложившейся ситуации в судебном порядке, в частности подан иск в «...» о признании решения избирательной комиссии незаконным. Решением суда первой инстанции в требованиях было отказано, что в свою очередь, послужило поводом для обращения в апелляционную инстанцию, а именно Забайкальский краевой суд. Вступившим в законную силу 19.08.2019 г. апелляционным определением Забайкальского краевого суда решение суда первой инстанции оставлено без изменения, а жалоба, соответственно, без удовлетворения.

Поскольку становление «...» главой городского поселения «...» вновь не представлялось возможным, реализация перспективных проектов на территории поселения не являлась целью последнего.

В связи с чем 22 августа 2019 года было проведено межевание настоящего земельного участка. Затем 26 августа 2019 года родным братом «...» представляющим интересы ООО «Сириус» по доверенности, было подано заявление о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, на котором планировалось строительство парка.

Стоит отметить, что в соответствии с выпиской из ЕГРЮЛ генеральным директором ООО «Сириус» является «...», также являющийся генеральным директором ООО «Ресурсоснабжающая организация «Тепловодоканал», где в настоящее время «...» временно исполняет обязанности генерального

директора. Определенно прослеживается связь между отмеченными ранее лицами.

На основании поступившего заявления от ООО «Сириус», 27 августа 2019 года размещается извещение о проведение открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 75:28:070408:251, площадью 1138 кв. м, расположенного: «...»

Скорейшее объявление открытого аукциона являлось приоритетной задачей экс главы, поскольку 09 сентября 2019 года последний был освобожден от должности главы городского поселения «...». Оставалось крайне мало времени для реализации мероприятий по проведению аукциона и заключению соответствующего договора аренды.

Таким образом, объявление открытого аукциона предметом которого являлся указанный земельный участок осуществлялось в интересах ООО «Сириус», а не интересах городского поселения «...».

**Комиссия Забайкальского УФАС России, заслушав доводы и возражения присутствующих сторон, изучив документы, представленные в материалы дела, приходит к следующим выводам.**

Порядок подготовки и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в муниципальной собственности регулируется статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ).

Согласно части 1 статьи 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

На основании части 19 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее – официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона (часть 20 статьи 39.11 ЗК РФ).

В соответствии с частью 21 статьи 39.11 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);
- 5) о начальной цене предмета аукциона;

б) 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 настоящего Кодекса;

10) о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории. 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;

11) о льготах по арендной плате в отношении земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», если такие льготы установлены соответственно нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами;

12) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

13) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

14) об обязательстве по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, не превышающий трех лет.

Уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения. Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и вернуть его участникам внесенные задатки (часть 24 статьи 39.11 ЗК РФ).

В соответствии с документами, представленными организатором аукциона, Администрация городского поселения «...» **27 августа 2019г.** опубликовала извещение № 270819/0405746/02 на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru), об аренде участка по адресу: «...».

**20 сентября 2019г.** дата окончания приема заявок.

**27 сентября 2019 г.** дата проведения открытого конкурса.

**23 сентября 2019г.** Распоряжением № 302 Администрацией городского поселения «...» на основании пункта 14 статьи 39.11 ЗК РФ был отменен аукцион на право заключения договора аренды земельного участка.

**25 сентября 2019г.** уведомление об отмене аукциона вручено представителю ООО «Сириус».



**2 октября 2019г.** извещение об отмене аукциона было размещено на официальном сайте: [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) .

Таким образом, организатором аукциона был нарушен срок публикации извещения в соответствии с частью 24 статьи 39.1 ЗК РФ Уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения. Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и вернуть его участникам внесенные задатки.

Как указано заявителем **возврат задатка не производился**, иных доказательств со стороны Администрации представлено не было.

В соответствии с пунктом 8 статьи 39.11 ЗК РФ Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

- 1) границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»;
- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) в отношении земельного участка 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;
- 5) в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона;
- 5.1) земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные ограничения использования земельных участков в которой не допускают использования земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, указанными в заявлении о проведении аукциона;
- б) земельный участок не отнесен к определенной категории земель;
- 7) земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды;
- 8) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- 9) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, за

исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса;

10) земельный участок изъят из оборота, за исключением случаев, в которых в соответствии с федеральным законом изъятые из оборота земельные участки могут быть предметом договора аренды;

11) земельный участок ограничен в обороте, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка;

12) земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на срок, не превышающий срока резервирования земельного участка;

13) земельный участок расположен в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии, или территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном освоении;

14) земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения;

15) земельный участок предназначен для размещения здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой субъекта Российской Федерации или адресной инвестиционной программой;

16) в отношении земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления;

17) в отношении земельного участка поступило заявление о предварительном согласовании его предоставления или заявление о предоставлении земельного участка, за исключением случаев, если принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или решение об отказе в его предоставлении;

18) земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования;

19) земельный участок изъят для государственных или муниципальных нужд, за исключением земельных участков, изъятых для государственных или муниципальных нужд в связи с признанием многоквартирного дома, который расположен на таком земельном участке, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Администрация городского поселения «...» на основании пункта 14 статьи 39.11 ЗК РФ отменила аукцион на право заключения договора аренды земельного участка.

В соответствии с пунктом 14 статьи 39.11 ЗК РФ начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона, за исключением случая, предусмотренного п. 15 настоящей статьи.

На основании пунктом 15 статьи 39.11 ЗК РФ в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории (за исключением случая проведения аукциона в соответствии с пунктом 7 статьи 39.18 ЗК РФ) начальной ценой предмета аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка является размер первого арендного платежа, определенный по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Приказом Департамента государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края от 10 декабря 2014 г. № 6/НПА «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов, расположенных на территории Забайкальского края» установлены средние значения удельных показателей кадастровой стоимости в разрезе кадастровых кварталов населенных пунктов, расположенных на территории Забайкальского края. Факт формирования кадастровой стоимости земельного участка 22.08.2019 не говорит, о том что кадастровая стоимость и её

утверждение было в 2019 г., то есть результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

На официальном сайте: «[torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru)» в извещении № 270819/0405746/02 согласно данным выписки ЕГРН, площадь земельного участка 1138 кв.м., ежегодная арендная плата, то есть начальная цена- 226 134,82 руб.

Таким образом, отказ Администрацией городского поселения «...» в проведении аукциона не содержит правовых оснований.

В соответствии со статьей 39.12 ЗК РФ если аукцион признан несостоявшимся и только один заявитель признан участником аукциона, уполномоченный орган в течение десяти дней со дня подписания протокола, указанного в пункте 9 настоящей статьи, обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, равном начальной цене предмета аукциона.

В случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе или не подано ни одной заявки на участие в аукционе, аукцион признается несостоявшимся. Если единственная заявка на участие в аукционе и заявитель, подавший указанную заявку, соответствуют всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, уполномоченный орган в течение десяти дней со дня рассмотрения указанной заявки обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, равном начальной цене предмета аукциона.

Уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по цене, предложенной победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, предложенном победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником устанавливается в размере, равном начальной цене предмета аукциона. Не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

Задаток, внесенный лицом, признанным победителем аукциона, задаток, внесенный иным лицом, с которым договор купли-продажи или договор аренды земельного участка заключается в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 настоящей статьи, засчитываются в оплату приобретаемого земельного участка или в счет арендной платы за него. Задатки, внесенные этими лицами, не заключившими в установленном настоящей статьей порядке договора купли-продажи или договора аренды земельного участка вследствие уклонения от заключения указанных договоров, не возвращаются.

Таким образом, учитывая совокупность имеющихся доказательств, Комиссия приходит к выводу о наличии в действиях администрации городского поселения «...» муниципального района «...» нарушений части 8, части 24 статьи 39.11 ЗК РФ от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ.

В целях устранения нарушения антимонопольного законодательства, Комиссией принято решение выдать в адрес Организатора торгов предписание в порядке статьи 50 Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного, руководствуясь частями 17, 20 статьи 18.1, частью 1 статьи 23, Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия,

**РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО Сириус, на действия Администрации городского поселения «...» при проведении аукциона о предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером: 75:28:070408:251, площадью 1138 кв. метров, расположенного: «.....» частично обоснованной.
2. Выдать организатору аукциона – администрации городского поселения «...» предписание об устранении допущенных нарушений законодательства.
3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Забайкальского УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении.

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