

Заявителю:

Г.А.А.

Организатору торгов:

Администрации
Кременского сельского
поселения

Клетского

муниципального
района

Волгоградской области

kremenskov@rambler.ru

Решение по жалобе № 034/01/18.1-226/2022

5 апреля 2022 года
Волгоград

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия Управления) в составе:

Председатель Комиссии Я.О.И. – заместитель
руководителя управления;

Члены Комиссии: Л.Е.В. – начальник отдела
контроля органов власти;

П.А.А. – ведущий
специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

рассмотрев по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) жалобу Г.А.А. на действия организатора торгов – администрации Кременского сельского поселения Клетского муниципального района Волгоградской области при организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 34:12:000000:231, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства и земельного участка с кадастровым номером 34:12:080007:97, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства (извещение № 030222/1845930/02, лоты № 1, 2, опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области (далее – Волгоградское УФАС России) 25.03.2022 (вх. № 1655 от 28.03.2022) поступила жалоба Г.А.А. (далее - Заявитель) на действия организатора торгов – администрации Кременского сельского поселения Клетского муниципального района Волгоградской области (далее – Организатор торгов) при организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 34:12:000000:231, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства и земельного участка с кадастровым номером 34:12:080007:97, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства (извещение № 030222/1845930/02, лоты № 1, 2, опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, уведомление о поступлении жалобы от 31.03.2022 исх. № 03-8/2018 направлено 31.03.2022 сторонам по электронной почте.

Рассмотрение жалобы назначено на 05.04.2022 в 15 часов 00 минут. Рассмотрение жалобы по существу состоялось 05.04.2022.

На рассмотрении жалобы присутствовали: глава Кременского сельского поселения Клетского муниципального района Волгоградской области – У.В.В. (личность удостоверена по паспорту), Заявитель на заседание Комиссии Управления не явился (уведомлен надлежащим образом).

Обжалуемые торги – открытый аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 34:12:000000:231,

категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства (далее – Земельный участок № 1) и земельного участка с кадастровым номером 34:12:080007:97, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства (далее – Земельный участок № 2) (извещение № 030222/1845930/02, лоты № 1,2, опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru, далее – Аукцион).

Организатор Аукциона – администрация Кременского сельского поселения Клетского муниципального района Волгоградской области (далее – Администрация, Организатор аукциона).

Аукцион проведен на основании Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), постановления Администрации от 04.02.2022 № 11 «Об организации и проведении открытого аукциона № 1 на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Кременского сельского поселения Клетского муниципального района Волгоградской области».

Извещение № 030222/1845930/02 (далее – Извещение) о проведении Аукциона опубликовано 03.02.2022 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru.

Обжалуемые действия – нарушение Администрацией при организации Аукциона положений пункта 4 статьи 39.12 ЗК РФ, поскольку согласно Извещению срок между днём окончания срока приёма заявок на участие в Аукционе (05.03.2022) и днем проведения Аукциона (15.03.2022) составляет более 5 дней; нарушение Администрацией подпункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ, что выразилось в размещении в Извещении информации о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения).

На заседании Комиссии Управления главой Администрации У.В.В. представлены запрошенные материалы, письменные возражения на жалобу, в которых Администрация указывает, что её действия при организации Аукциона соответствуют действующему законодательству, просит признать жалобу необоснованной.

Исследовав имеющиеся сведения и документы в материалах дела, заслушав и исследовав доводы главы Администрации, участвующего в рассмотрении жалобы, Комиссия Управления пришла к следующим выводам.

В силу пункта 4 статьи 39.12 ЗК РФ прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона по продаже земельного

участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Согласно статье 190 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) установленный законом, иными правовыми актами, сделкой или назначаемый судом срок определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами.

В соответствии со статьей 191 ГК РФ течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало.

Статьей 194 ГК РФ установлено, что если срок установлен для совершения какого-либо действия, оно может быть выполнено до двадцати четырех часов последнего дня срока. Однако если это действие должно быть совершено в организации, то срок истекает в тот час, когда в этой организации по установленным правилам прекращаются соответствующие операции.

Пунктом 8 Извещения установлено, что «окончание приема заявок в 16:00 часов 05.03.2022». Пунктом 10 Извещения установлено, что «окончательная регистрация участников аукциона проводится в день торгов 15.03.2022 с 09.00 до 09.50 часов».

Таким образом, Организатор аукциона, установив срок приема заявок до 05.03.2022 при определении срока проведения Аукциона - 15.03.2022, нарушил предусмотренный пунктом 4 статьи 39.12 ЗК РФ пятидневный срок, поскольку с учетом положений статьи 191 ГК РФ, данный срок необходимо исчислять со дня, следующего за днем окончания срока приема заявок (т.е. с 06.03.2022). Следовательно, до установленного срока проведения аукциона 15.03.2022 оставалось девять дней (06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14 марта 2022). Довод Заявителя обоснован.

Рассмотрев довод Заявителя о нарушении Администрацией подпункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ, Комиссия Управления приходит к следующему выводу.

Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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 возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения) (подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ).

Выписками из единого государственного реестра недвижимости от 29.03.2022 в отношении Земельного участка № 1 и Земельного участка № 2 предусмотрено, что Земельный участок № 1 и Земельный участок № 2 относятся к категории земель «земли сельскохозяйственного назначения», имеют вид разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства».

Согласно выводам, содержащимся в письме Департамента земельной политики, имущественных отношений и госсобственности Министерства сельского хозяйства Российской Федерации от 22.09.2017 № 15-Б-4017/ог, вид разрешенного использования земельного участка «для сельскохозяйственного производства» соответствует виду разрешенного использования земельного участка «сельскохозяйственное использование».

В соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 содержание вида разрешенного использования «сельскохозяйственное использование» включает в себя, в том числе размещение зданий, и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

На заседании Комиссии Управления главой Администрации У.В.В. представлено решение Клетского районного суда Волгоградской области от 18.05.2011 по делу № 2/267/2011, в котором судом установлено, что Земельный участок № 1 площадью 7 294 997 кв.м. включает в себя пашню, площадь которой составляет 4 726 499 кв.м. и пастбище, площадь которого составляет 2568498 кв.м.; Земельный участок № 2 представляет собой пашню площадью 418 000 кв.м.

Таким образом, размещение зданий, и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции на Земельном участке № 1 и Земельном участке № 2 не предусмотрено.

Однако в Извещении информация о том, что на Земельном участке № 1 и Земельном участке № 2 строительство и не предусмотрено, в связи с чем также не предусмотрена возможность подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения),

отсутствует. Данный факт свидетельствует о допущенном Организатором торгов при организации Аукциона нарушении подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ. Довод Заявителя обоснован.

Комиссия Управления отмечает, что Заявителю при подаче заявки на участие в Аукционе была известна информация, размещенная в Извещении, Заявитель был согласен участвовать в Аукционе на данных условиях. Кроме того, за какими-либо разъяснениями по поводу указанной в Извещении информации в адрес Организатора аукциона, Заявитель не обращался.

Учитывая, что конкурентная форма Аукциона была соблюдена, для участия в Аукционе по лоту № 1 заявилось 5 участников, по лоту № 2 – 6 участников, а также тот факт, что выявленные нарушения подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ и пункта 4 статьи 39.12 ЗК РФ не воспрепятствовало многочисленным участникам Аукциона подать заявки на участие в Аукционе и не могло повлиять на правильность определения победителя Аукциона, Комиссией Управления принято решение предписание Организатору аукциона не выдавать.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Г.А.А. на действия организатора торгов - администрации Кременского сельского поселения Клетского муниципального района Волгоградской области при организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 34:12:000000:231 и земельного участка с кадастровым номером 34:12:080007:97 (извещение № 030222/1845930/02, лоты № 1,2) обоснованной.

2. Признать организатора торгов - администрацию Кременского сельского поселения Клетского муниципального района Волгоградской области нарушившей подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ и пункта 4 статьи 39.12 ЗК РФ.

3. Обязательное для исполнения предписание не выдавать.

Председатель
О.И.Я

Комиссии

Члены

КОМИССИИ

Е.В.Л

А.А.П

Решение антимонопольного органа может быть обжаловано в Арбитражный суд Волгоградской области в течение трех месяцев со дня его принятия.