РЕШЕНИЕ № 005/10/18.1-2173/2022

Комиссии Управления ФАС России по Республике Дагестан
по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1
Закона о защите конкуренции

11.11.2022г.

г. Махачкала

Комиссия Управления ФАС России по Республике Дагестан по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции в составе:

Председателя комиссии: М.Г. Гамзатова – заместителя руководителя Дагестанского УФАС России;

Членов комиссии:

М.А. Рагимова – начальника отдела общего контроля Дагестанского УФАС России;

Н.Р. Ванатиева – заместителя начальника отдела общего контроля Дагестанского УФАС России,

рассмотрев жалобу Джалиевой Эльмиры Магомедовны (далее – Заявитель) на действия администрации МО «Новолакский район» (далее – Организатор торгов)

УСТАНОВИЛА:

01.11.2022 года в Дагестанское УФАС России поступила жалоба Джалиевой Эльмиры Магомедовны на действия администрации МО «Новолакский район» Республики Дагестан.

Заявитель указывает, что при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в извещении № 270922/1270195/01 организатором торгов были допущены следующие нарушения.

При размещении информации о проведении торгов был неверно указан кадастровый номер земельного участка №05:05:000079:480 вместо 05:50:000079:480 с целью введения в заблуждение неугодных

организатору торгов участников.

Согласно части 4 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации 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. Однако в нарушение установленных сроков организатор торгов установил срок приема заявок до 26.10.2022 года, а дату проведения аукциона 28.10.2022 года.

Шаг аукциона в извещении указан в размере 193,02 руб. Согласно части 18 ст. 39.11 Земельного Кодекса РФ шаг аукциона устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона. В нарушение указанной части, заместитель председателя аукционной комиссии неправомерно повышал стоимость не на шаг аукциона, а на размер кратный шагу аукциона. Однако, частью 18 статьи 39.11 ЗК РФ не предусмотрена возможность изменения как аукционной комиссией, так и участником аукциона шага аукциона путем его кратного увеличения и соответствующего этому увеличению начальной цены. Согласно порядку проведения аукциона, установленному извещением: каждую на последующую цену аукционист назначает путем увеличения предыдущей цены на «шаг аукциона». После объявления каждой цены аукционист называет номер карточки участника аукциона, который первым поднял карточку, указывает на этого участника. Затем аукционист объявляет следующую цену в соответствии с шагом аукциона. В нарушение указанного порядка, аукционист не называл номер карточки участника аукциона, который первым поднял карточку, а продолжал дальше повышать сумму.

Пунктом 4 части 3 статьи 39.11 Земельного Кодекса РФ предусмотрено, в том числе, получение технических условий подключения (технологического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического-обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства. В извещении о проведении аукциона по лоту № 1 не указаны такие сведения.

Протокол рассмотрения заявок размещен с нарушением сроков предусмотренных пунктом 9 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ. Аукцион назначен на 28.10.2022 года протокол размещен 29.10.2022 года. Также с нарушением сроков размещен протокол об итогах аукциона. Дата размещения протокола об итогах проведения аукциона 29.10.2022 года в нерабочий день.

Уведомление предусмотренное пунктом 10 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ заявителем не получено. Организатором торгов не выполнена обязанность предусмотренная указанным пунктом по его направлению.

В протоколе подведения итогов аукциона в составе комиссии указана Гаммадаева М.А., которая согласно распоряжению №122-р от 30.08.2021 года не является членом комиссии, а членом комиссии вместо не указан Базанов Ц.Р., так как номер и дата распоряжения совпадают. Дополнительно заявитель просит проверить, можно ли считать секретаря аукционной комиссии членом аукционом комиссии.

Также заявитель просит проверить заинтересованность организатора торгов в данном аукционе, так как заместитель председателя комиссии Ибрагимов Б.Ю. о чем то говорила шепотом с участником №3 Багирчаевым Р.Б.. Лица подавшие заявки по лоту №1 подавали также заявки по лоту №2 и 3 которые не явились на аукцион по лотам №2 и 3. Аукционы по данным лотам проходили в тот же день после лота №1. Исходя из чего, можно сделать вывод о том, что данные лица являются подставными. Сумма по лоту №1 составила 5 768 380,78 рубля в силу того, что на участие в торгах явились неугодные организатору торгов лица, тогда как стартовая цена составляла 6 434,00 рубля.

Исследовав все имеющиеся материалы дела, Комиссией установлено следующее.

27.09.2022 года на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов Организатором торгов размещено извещение № 270922/1270195/01, согласно которому на торги выставлены 3 лота. Согласно данному извещению под лотом №1 на торги выставлен земельный участок с кадастровым номером 05:05:000079:480.

Место, дата, время и порядок определения участников торгов (аукциона): 27.10.2022 года в 10ч. 00 мин.

Дата проведения аукциона 28.10.2022 года в 10 ч. 00мин. Задаток должен поступить на счет не позднее 26.10.2022 года 17:00.

Исходя из данных официального сайта усматривается, что торги по лоту №1 отменены организатором торгов о чем 29.10.2022 года размещена информация. В извещение также внесены изменения 07.11.2022 года, согласно которым изменен кадастровый номер земельного участка с №05:05:000079:480 на 05:50:000079:480 (Постановление администрации МО «Новолакский район» от 03.11.2022 года №793.

Согласно п.п.4 пункта 20 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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).

В соответствии с п. 24 указанной статьи 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.

В пункте 8 статьи 39.12 Земельного Кодекса РФ указано, что 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 отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;
- 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;
- 6) 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 территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном развитии;

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.

Согласно классификатору видов разрешенного использования утвержденного Приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" Содержание вида разрешенного использования «Сельскохозяйственное использование» включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

Вместе с тем, в постановлении не указывается на каком основании отменен аукцион по лоту №1.

Согласно п.4 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Таким образом, Организатором торгов нарушен порядок, установленный Гражданским Кодексом РФ.

Довод о нарушении Организатором торгов п. 4 статьи 39.12 земельного кодекса Российской Федерации не находит обоснования так как Организатором торгов прием документов в соответствии с извещением прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона. То есть установление с 26.10.2022 года до даты проведения аукциона более пяти дней было бы нарушением данного пункта.

Относительно доводов заявителя о нарушении порядка проведения торгов при повышении стоимости объекта аукциона не на шаг аукциона заявителем не представлено доказательств на основании которых может быть сделан вывод.

Также не представлены доказательства которые свидетельствовали бы о заинтересованности Организатора торгов.

Вместе с тем, рассмотрение вопросов о коррупции совершаемой должностными лицами не входит в перечень вопросов относящихся к контрольной деятельности антимонопольного органа.

В пункте 9 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ указано, протокол рассмотрения заявок размещается на официальном сайте не позднее чем на следующий день после дня подписания протокола.

Материалами дела установлено, что дата составления протокола 27.10.2022 года, однако при просмотре официального сайта усматривается, что протокол размещен 29.10.2022 года.

В связи с вышеизложенным в действиях организатора торгов усматривается нарушение п. 9 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ.

Согласно п.10 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ заявителям, признанным участниками аукциона, и заявителям, не допущенным к участию в аукционе, организатор аукциона направляет уведомления

о принятых в отношении них решениях не позднее дня, следующего после дня подписания протокола, указанного в пункте 9 настоящей статьи.

На заседании комиссии представитель Организатор торгов пояснил, что данное уведомление не было направлено по причине отсутствия электричества в здании администрации. При этом не представлено доказательств.

В связи с этим довод заявителя является обоснованным, однако в силу того, что заявитель явился на аукцион признается не повлиявшим на результаты.

В соответствии с пунктом 16 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

Данный довод заявителя не может быть признан обоснованным в виду того, что Земельным кодексом РФ не установлен запрет на размещение протокола в нерабочие дни до первого дня считающимся рабочим.

На основании вышеизложенного руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Джаалиевой Э.М. обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение п. 4 статьи 448 Гражданского Кодекса Российской Федерации, п. 9 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.
3. Предписание в связи с отменой торгов по лоту №1 (извещение №270922/1270195/01) не выдавать.

Решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Республики Дагестан в течении трех месяцев со дня его принятия.