

Решение

по делу № 018/10/18.1-756/2021

10 августа 2021 года г. Ижевск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Удмуртской Республике по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия Удмуртского УФАС России) в составе:

председатель Комиссии – заместитель руководителя Удмуртского УФАС России – <...> ,

члены Комиссии: <...> – старший государственный инспектор отдела контроля закупок, <...> – специалист-эксперт отдела контроля закупок, кворум соблюден,

на заседании Комиссии, проведенной посредством видеоконференцсвязи,

в присутствии представителей заявителя Крестьянского (фермерского) хозяйства «АРГО»: <...>, <...> (доверенность от 09.08.2021);

в отсутствие представителя организатора торгов - Управление имущественных отношений и земельных ресурсов Администрации г.Ижевска (о дате, времени и месте рассмотрения дела уведомлен надлежащим образом);

рассмотрев жалобу Крестьянского (фермерского) хозяйства «АРГО» (далее – Заявитель, КФХ «Арго») на действия Организатора торгов – Управление имущественных отношений и земельных ресурсов Администрации города Ижевска при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 18:26:050014:78, с адресом: Российская Федерация, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Изумрудная, 62 (номер извещения на официальном сайте <https://www.torgi.gov.ru> – 220621/0064328/02, далее — Аукцион).

УСТАНОВИЛА:

03.08.2021 в Удмуртское УФАС России поступила жалоба КФХ «Арго» (вх.№ 5083э) на действия Организатора торгов. Заявитель указывает на следующие доводы:

1) в нарушение п.9 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ Администрация г.Ижевска запретила крестьянским (фермерским) хозяйствам быть участниками аукциона;

2) в нарушение п.2 ч.8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ на земельный участок, выставленный на торги, не зарегистрировано право собственности Администрации г.Ижевска;

3) в документации об аукционе отсутствует обоснование начальной цены земельного участка;

4) действия Организатора торгов нарушают нормы Лесного кодекса РФ, поскольку земельный участок, выставленный на торги, ранее находился в лесной зоне, в связи с чем индивидуальное жилищное строительство не соответствует целевому назначению земельного участка.

На заседании Комиссии представители Заявителя поддержали доводы жалобы в полном объеме. В отношении третьего довода Заявитель уточнил, что действия Организатора торгов нарушают ч.14 ст. 39.11 ЗК РФ. В отношении четвертого довода Заявитель уточнил, что действия Организатора торгов нарушают п. 1 ч. 3 ст. 39.11 ЗК РФ.

Организатор торгов не обеспечил явку своего представителя, а также не подключился к сессии видеоконференцсвязи.

Организатор торгов направил в материалы дела письменные возражения, считает жалобу необоснованной.

Комиссия Удмуртского УФАС России, рассмотрев жалобу Заявителя, письменные и устные пояснения лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, документы и сведения, представленные в материалы дела, информацию, размещенную на официальном сайте для проведения торгов - <https://torgi.gov.ru>, установила следующее.

Постановлением Администрации г.Ижевска от 18.06.2021 №1069 утверждены условия организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с адресом: Российская Федерация, Удмуртская Республика, г.Ижевск, ул. Изумрудная, 62.

22.06.2021 Организатор торгов разместил на официальном сайте для проведения торгов - <https://torgi.gov.ru> извещение о проведении Торгов.

Дата и время начала приема заявок: 25.06.2021, 10:00

Дата и время окончания приема заявок: 02.08.2021, 16:00.

Дата и время проведения аукциона: 06.08.2021 в 09:30.

Согласно протоколу рассмотрения заявок от 04.08.2021 для участия в Аукционе поступило 5 заявок, все участники допущены к участию в Аукционе.

Согласно протоколу о результатах аукциона № 20 от 06.08.2021 победителем признан участник Аукциона - Кадыров А.Р.

1. Рассмотрев первый довод Заявителя, Комиссия Удмуртского УФАС России считает его необоснованным в связи со следующим.

Согласно ч. 1 ст. 39.18 ЗК РФ в случае поступления заявления гражданина о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, заявления гражданина или крестьянского (фермерского) хозяйства о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности уполномоченный орган в срок, не превышающий тридцати дней с даты поступления любого из этих заявлений, совершает одно из следующих действий: (...).

В соответствии с п.10 ст. 39.11 ЗК РФ участниками аукциона, проводимого в случае,

предусмотренном пунктом 7 статьи 39.18 ЗК РФ, могут являться только граждане или в случае предоставления земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности - граждане и крестьянские (фермерские) хозяйства.

Анализ вышеуказанных норм позволяет сделать вывод о том, что земельный участок для индивидуального жилищного строительства может быть предоставлен только гражданину, а земельный участок для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности может быть предоставлен как гражданину, так и крестьянскому (фермерскому) хозяйству.

В пункте 9 документации об Аукционе установлено ограничение к участникам аукциона: «участниками аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для индивидуального жилищного строительства могут являться только граждане (п. 10 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ)».

Организатор торгов приобщил в материалы дела копию заявления гражданина Лобанова А.В. от 29.10.2019 о предварительном согласовании предоставления земельного участка для индивидуального жилищного строительства.

В постановлении Администрации г.Ижевска от 18.06.2021 №1069, в извещении о проведении Аукциона указан вид разрешенного использования земельного участка: «для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)».

Таким образом, имеющиеся в материалах дела доказательства свидетельствуют о том, что земельный участок предназначен для индивидуального жилищного строительства, в связи с чем принять участие в Аукционе могут только граждане.

При таких обстоятельствах Комиссия приходит к выводу о том, что действия Организатора торгов, установившего в п.9 документации об Аукционе ограничение в отношении участия крестьянских (фермерских) хозяйств не противоречат требованиям ЗК РФ.

2. Рассмотрев второй довод Заявителя Комиссия Удмуртского УФАС России считает его необоснованным в связи со следующим.

В соответствии с п.2 ч.8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельный участок не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если такой земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена.

В пункте 8 документации об Аукционе указана информация о категории земель и сведения о правообладателе: «земли населенных пунктов. Земельный участок, государственная собственность на который не разграничена».

При таких обстоятельствах, поскольку норма права ЗК РФ не запрещает выставлять на торги земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, Комиссия приходит к выводу о том, что действия Организатора торгов не нарушают п.2 ч.8 ст. 39.11 ЗК РФ.

3. Рассмотрев третий довод Заявителя с учетом заявленного уточнения, Комиссия

Удмуртского УФАС России считает его необоснованным в связи со следующим.

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.

Согласно п.5 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о начальной цене предмета аукциона.

В извещении о проведении Аукциона Организатор торгов в табличной форме указал начальную цену предмета аукциона (размер ежегодной арендной платы за 1 (один) год, руб.) в размере 635 000 (шестьсот тридцать пять тысяч) руб.

Поскольку норма права ЗК РФ не устанавливает требование о включение в содержание извещения о проведении Аукциона обоснования начальной цены земельного участка, Комиссия приходит к выводу о том, что действия Организатор торгов не противоречат порядку подготовки и организации аукциона по продаже земельного участка, установленным в ст. 39.11 ЗК РФ.

4. Рассмотрев четвертый довод Заявителя с учетом заявленного уточнения, Комиссия Удмуртского УФАС России считает его необоснованным в связи со следующим.

Согласно п.1 ч. 3 ст. 39.11 ЗК РФ образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона осуществляются в следующем порядке: подготовка и утверждение уполномоченным органом схемы расположения земельного участка в случае, если такой земельный участок предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории.

В извещении о проведении Аукциона содержится Приложение № 1 к Договору Аренды земельного участка, в котором размещена «Схема расположения земельного участка с адресным ориентиром: Российская Федерация, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Изумрудная, 62», а также «Чертеж» с указанием границ размежеванного участка.

При таких обстоятельствах, Комиссия приходит к выводу о том, что довод Заявителя не подтвердился, следовательно, действия Организатора торгов не противоречат требованиям ЗК РФ,

Руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Земельным кодексом Российской Федерации, Комиссия Удмуртского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров,

р е ш и л а:

Признать жалобу Крестьянского (фермерского) хозяйства «АРГО» (далее – Заявитель, КФХ «Арго») на действия Организатора торгов – Управление имущественных отношений и земельных ресурсов Администрации города Ижевска при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 18:26:050014:78, с адресом: Российская Федерация, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Изумрудная, 62 (номер извещения на официальном сайте <https://www.torgi.gov.ru> – 220621/0064328/02) необоснованной.

Настоящее решение может быть обжаловано в порядке и сроки, установленные статьей 52 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Председатель Комиссии _____ <...>

Члены Комиссии _____ <...>

_____ <...>

Вихляева Елена Михайловна

(3412) 572258