

РЕШЕНИЕ

по делу № 022/10/18.1-354/2019

25 июня 2019 г. г. Барнаул

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Алтайскому краю по рассмотрению жалоб, предусмотренных пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия) в составе:

Зам. председателя Комиссии:

С<...> – заместитель руководителя управления,

Члены Комиссии:

О<...> – начальник отдела контроля органов власти;

Б<...> – главный специалист отдела контроля органов власти,

с участием представителей:

от К<...> – ходатайство о рассмотрении жалобы в отсутствие представителей;

от МКУ «Управление муниципальным имуществом администрации г. Бийска» - И<...> (по доверенности от 18.02.2019),

рассмотрев жалобу К<...> (вх. № 197724 от 14.06.2019 г.) на действия организатора торгов – МКУ «Управление муниципальным имуществом администрации г. Бийска» (ИНН: 2226008301; ОГРН: 1022200565364), при проведении аукциона на право заключения договора земельного участка, расположенного по адресу: г. Бийск, ул. Социалистическая, 23/17 (извещение № 310519/0062836/06),

УСТАНОВИЛА:

В управление ФАС по Алтайскому краю поступила жалоба К<...> (вх. № 197724 от 14.06.2019 г.) на действия организатора торгов – МКУ «Управление муниципальным имуществом администрации г. Бийска» при проведении аукциона на право заключения договора земельного участка, расположенного по адресу: г. Бийск, ул. Социалистическая, 23/17 (извещение № 310519/0062836/06).

Из содержания жалобы следует, что 31.05.2019 г. на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> была опубликована информация о проведении МКУ «Управление муниципальным имуществом администрации г. Бийска» аукциона на право заключения договора земельного участка, расположенного по адресу: г. Бийск, ул. Социалистическая, 23/17 (извещение № 310519/0062836/06).

По мнению, подателя жалобы, при проведении оспариваемого аукциона организатором торгов допущены существенные нарушения порядка проведения

торгов, а именно:

- организатором торгов нарушен срок приема подачи заявок на участие в торгах (ч. 4 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации);
- на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> не размещена информация о публикации информационного сообщения в газете «Алтайская правда» и способ определения победителя;
- решение о проведении торгов (постановление администрации г. Бийска № 795 от 23.05.2019) не опубликовано в газете «Алтайская правда», не размещено на сайте администрации г. Бийска;
- в проекте договора аренды земельного участка не отражена следующая информация: расположение земельного участка, кадастровый квартал, удельный показатель кадастровой стоимости для вида разрешенного использования, кадастровая стоимость за 1 кв.м, пояснения расчета арендной платы за месяц (год), формулы расчета арендной платы;
- нарушены правила Постановления Правительства РФ от 30.01.2013 № 66.

На заседании представитель МКУ «Управление муниципальным имуществом администрации г.Бийска» представил письменные возражения и пояснил, что аукцион на право заключения договора земельного участка, расположенного по адресу: г. Бийск, ул. Социалистическая, 23/17 (извещение № 310519/0062836/06) проведен в соответствии с требованием действующего законодательства.

Информация о проведении торгов, также как и постановление администрации г.Бийска № 795 от 23.05.2019 в газете «Алтайская правда» не размещалась, ввиду отсутствия нормы права обязывающей администрацию по размещению указанной информации.

Рыночная стоимость земельного участка и рыночная стоимость размера ежегодной арендной платы определена на основании отчета об оценке № 3-3/4-2019 от 26.04.2019.

Довод подателя жалобы о нарушении организатором торгов Постановления Правительства РФ от 30.01.2013 № 66 несостоятелен, ввиду того, что МКУ «Управление муниципальным имуществом администрации г.Бийска» не осуществляет деятельность по продаже заложенного недвижимого имущества в ходе исполнительного производства.

Заслушав доводы стороны, участвующей в рассмотрении жалобы, и изучив предоставленные сторонами доказательства и документы, имеющие отношение к содержанию жалобы, Комиссия приходит к следующим выводам.

В соответствии с п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

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 (ч. 2 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»).

Жалоба Казанцева А.В. соответствует требованиям ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

31.05.2019 г. на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> была опубликована информация о проведении МКУ «Управление муниципальным имуществом администрации г.Бийска» аукциона на право заключения договора земельного участка, расположенного по адресу: г. Бийск, ул. Социалистическая, 23/17 (извещение № 310519/0062836/06).

Порядок проведения торгов на право заключения договора земельного участка предусмотрен нормами Земельного кодекса Российской Федерации, в связи с чем, довод Казанцева А.В. о нарушении организатором торгов Постановления Правительства РФ от 30.01.2013 № 66 не подлежит удовлетворению.

Согласно п. 19 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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 (п. 20 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации).

Таким образом, публикация извещения о проведении аукциона, также как и решения о проведении аукциона в газете субъекта законодательством не предусмотрено.

Кроме того, постановление администрации г.Бийска № 795 от 23.05.2019 не является нормативно-правовым актом который подлежит обязательному обнародованию.

В соответствии с п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, извещение о проведении аукциона должно содержать следующие 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 или ведения дачного хозяйства);

5) о начальной цене предмета аукциона;

6) 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 или ведения дачного хозяйства, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства. 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 N 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.

Обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка (п. 22 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации).

Таким образом, действующим законодательством установлено требование относительно содержания информационного сообщения, в том числе, об отражении в информационном сообщении информации 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 или ведения

дачного хозяйства, которая содержится в тексте информационного сообщения оспариваемого аукциона. Отражение указанной информации в проекте договора аренды земельного участка действующим законодательством не предусмотрено.

Согласно п. 4 ст. 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.

Из информационного сообщения оспариваемых торгов следует, что заявки на участие в аукционе принимаются с 08.00 час. 05.06.2019 до 16.00 час. 05.07.2019 включительно, проведение аукциона – 12.07.2019, то есть в пределах срока установленного вышеуказанной статьей Земельного кодекса Российской Федерации.

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 (п. 14 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации).

По результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется ежегодный размер арендной платы (п. 16 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации).

Из информационного сообщения о проведении открытого аукциона опубликованного на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> следует, что начальная цена предмета аукциона (размер ежегодной арендной платы) 281000 рублей.

На заседании Комиссии УФАС представитель МКУ «Управление муниципальным имуществом администрации г.Бийска» пояснил, что рыночная стоимость земельного участка и рыночная стоимость размера ежегодной арендной платы определена на основании отчета об оценке № 3-3/4-2019 от 26.04.2019.

На основании изложенного, в действиях организатора торгов - МКУ «Управление муниципальным имуществом администрации г.Бийска» при проведении аукциона на право заключения договора земельного участка, расположенного по адресу: г. Бийск, ул. Социалистическая, 23/17 (извещение № 310519/0062836/06) нарушение порядка проведения торгов не установлено.

На основании изложенного Комиссия, руководствуясь положениями ч. 20 ст. 18.1, Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу К. <...> – необоснованной.

Зам. председателя Комиссии <...> С

Члены комиссии <...> О

<...> Б

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