

РЕШЕНИЕ № 008/10/18.1-181/2023

25 сентября 2023г.

Резолютивная часть решения объявлена

20.09.2023г.

Изготовлено в полном

объеме 25.09.2023г.

Комиссия Калмыцкого УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон «О защите конкуренции») в составе:

Председатель Комиссии – ...,

... – член комиссии,

... – член комиссии,

рассмотрев жалобу конкурсного кредитора ... (далее - Заявитель) на действия Организатора торгов – ... при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности на территории Юстинского районного муниципального образования Республики Калмыкия в электронной форме, реестровые номера извещений № 22000174780000000010, 22000174780000000011,

при участии посредством видео-конференц-связи:

представителей Организатора торгов – Главы Администрации Юстинского РМО РК – Очирова Г.Г., Цереновой Б.А.(доверенность от 08.09.2023г. №2); Басхаевой Н.Г. (доверенность от 08.09.2023г. №3),

Заявителя – ...

при очном участии представителя Организатора торгов – Кугнинова С.В. (доверенность от 08.09.2023г. №1),

УСТАНОВИЛА

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Калмыкия 31 августа 2023 года поступила жалоба от ... на действия Организатора торгов ... при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности на территории Юстинского районного муниципального образования Республики Калмыкия в электронной форме, реестровыми номерами извещений № 22000174780000000010, 22000174780000000011.

Заявитель считает, что торги проведены с нарушениями норм действующего законодательства, а именно пп.8 п.8 ст. 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации, а именно на земельных участках с кадастровыми номерами

08:11:070101:274, 08:11:070101:279 расположены объекты недвижимого имущества – здания и сооружения, принадлежащие на праве собственности СПК «Татал».

Организатор торгов с доводами, изложенными в жалобе, не согласился, представил устные и письменные пояснения, а также документы по торгам, которые приобщены к материалам дела.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 г. N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Уведомлением от 05.09.2023г. рассмотрение жалобы по существу назначено на 07.09.2023г. в 10 час. 00 мин.

06.09.2023г. в адрес Калмыцкого УФАС России от Администрации Юстинского РМО РК направлено ходатайство об отложении рассмотрения дела № 008/10/18.1-181/2023 в связи с необходимостью представления/получения дополнительных доказательств.

07.09.2023г. состоялось заседание по делу № 008/10/18.1-181/2023, для изучения материалов дела Комиссия Калмыцкого УФАС России решила отложить рассмотрение на 11.09.2023г. в 14 часов 00 минут, лица, участвующие в деле надлежащим образом извещены о времени и месте рассмотрения.

Согласно части 14 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" антимонопольный орган обязан рассмотреть жалобу по существу в течение семи рабочих дней со дня поступления жалобы, за исключением случая, предусмотренного частью 14.1 указанной статьи.

Вместе с тем, в целях полного и всестороннего рассмотрения жалобы Комиссии Калмыцкого УФАС России необходимо получение дополнительной информации и документов.

Согласно части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае, если при рассмотрении жалобы комиссии антимонопольного органа необходимо получение дополнительной информации, срок принятия решения может быть продлен однократно на срок, установленный частью 14 названной статьи Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь частью 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, определением № 008/10/18.1-181/2023 от 11.09.2023г. срок принятия решения по делу № 008/10/18.1-181/2023 продлен однократно до 20 сентября 2023 года,

рассмотрение жалобы отложено на 18 сентября 2023 года.

18.09.2023г. Комиссия Калмыцкого УФАС России решила отложить рассмотрение на 20.09.2023г. в 14 часов 30 минут, лица, участвующие в деле надлежащим образом извещены о времени и месте рассмотрения.

Рассмотрев представленные материалы, выслушав лиц, участвующих в деле, Комиссия Калмыцкого УФАС России, установила следующее.

В соответствии с постановлением № 111 от 04.05.2023г. «О проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в муниципальной собственности на территории Юстинского районного муниципального образования Республики Калмыкия в электронной форме», организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет" www.torgi.gov.ru опубликовано извещение от 04.05.2023г. № 22000174780000000010.

ЛОТ № 1: Земельный участок общей площадью 104390450 кв.м., Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Калмыкия, Юстинский район, в границах Татальского СМО. Кадастровый номер 08:11:070101:279. Категория земель: «Земли сельскохозяйственного назначения», вид разрешенного использования: «Для сельскохозяйственного производства». Обременения и ограничения в использовании земельного участка – не зарегистрированы.

Дата и время проведения аукциона – 08 июня 2023 года 10:00ч.

Дата и время начала подачи заявок – 05 мая 2023г. 08:00ч.

Дата и время окончания приема заявок – 04 июня 2023г. 17:00ч.

В соответствии с постановлением № 112 от 05.05.2023г. «О проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в муниципальной собственности на территории Юстинского районного муниципального образования Республики Калмыкия в электронной форме», организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет" www.torgi.gov.ru опубликовано извещение от 05.05.2023г. № 22000174780000000011.

ЛОТ № 1: Земельный участок общей площадью 112720000 кв.м., Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Калмыкия, Юстинский район, в границах Татальского СМО. Кадастровый номер 08:11:070101:274. Категория земель: «Земли сельскохозяйственного назначения», вид разрешенного использования: «Для сельскохозяйственного производства». Обременения и ограничения в использовании земельного участка – не зарегистрированы.

Дата и время проведения аукциона – 09 июня 2023 года 10:00ч.

Дата и время начала подачи заявок – 06 мая 2023г. 08:00ч.

Дата и время окончания приема заявок –05 июня 2023г. 17:00ч.

Согласно пп. 8 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если 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 (далее -ГрК РФ).

Конкурсный управляющий СПК «Татал» направил письменную позицию, а также документы, подтверждающие наличие на спорных земельных участках недвижимого имущества СПК «Татал», а именно, технические планы зданий на «дома животноводов», «овчарни», «здания коровников». Указанные объекты были поставлены на кадастровый учет и являются ранее учтенными. Права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Федерального закона № 122-ФЗ признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в ЕГРН. Государственная регистрация таких прав в ЕГРН проводится по желанию их обладателей (ч.1 ст.69 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости").

Заявителем были представлены выписки из ЕГРН по объектам недвижимости, находящихся на спорных земельных участках. Также представлено письмо Прокуратуры Республики Калмыкия, согласно которому в рамках проверочных мероприятий, проведенных Прокуратурой Республики Калмыкия, было установлено наличие на спорных земельных участках 12 животноводческих стоянок. Однако данные о регистрации права собственности СПК «Татал либо других лиц в ходе проверки Прокуратурой не установлены.

Организатором торгов с целью определения возможности проведения аукциона на право заключения договора аренды земельных участков были запрошены выписки из ЕГРН, в том числе, на земельные участки с кадастровыми номерами 08:11:070101:279, 08:11:070101:274. В соответствии с выписками из ЕГРН сведения о правах, ограничениях и обременениях на данные земельные участки отсутствуют.

Согласно Протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе № 22000174780000000010, лот № 1 от 07.06.2023г. процедура была признана несостоявшейся, так как допущен и признан участником один претендент - ООО «Раздольный». Согласно п.8 Протокола договор заключается с указанным лицом по начальной цене договора. 28.06.2023г. между Администрацией Юстинского районного муниципального образования Республики Калмыкия и ООО «Раздольный» заключен договор аренды земельного участка из категории земель «Земли сельскохозяйственного назначения», находящиеся в собственности Юстинского РМО РК, с кадастровым номером: 08:11:070101:279, расположенный по

адресу: местоположение установлено относительно ориентира расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Калмыкия, Юстинский район, в границах Татальского СМО, сроком на три года.

Согласно Протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе № 22000174780000000011, лот № 1 от 08.06.2023г. процедура была признана несостоявшейся, так как допущен и признан участником один претендент - ООО «Раздольный». Согласно п.8 Протокола договор заключается с указанным лицом по начальной цене договора.

28.06.2023г. между Администрацией Юстинского районного муниципального образования Республики Калмыкия и ООО «Раздольный» заключен договор аренды земельного участка из категории земель «Земли сельскохозяйственного назначения», находящиеся в собственности Юстинского РМО РК, с кадастровым номером: 08:11:070101:274, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Калмыкия, Юстинский район, в границах Татальского СМО, сроком на три года.

В ходе заседания Комиссии Калмыцкого УФАС России установлено, что договор аренды земельного участка, №20 от 28.06.2023г. был зарегистрирован в установленном порядке в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 10.08.2023г.; договор аренды земельного участка, №19 от 28.06.2023г. был зарегистрирован в установленном порядке в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 03.08.2023г.

Частью 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

В соответствии с частью 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения.

Учитывая, что жалоба поступила 31 августа 2023 года, а также принимая во внимание факт заключенных договоров № 19 от 28.06.2023г., № 20 от 28.06.2023, зарегистрированных в установленном порядке в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 03.08.2023г. и 10.08.2023г. соответственно, то в силу ч.ч. 4, 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции жалоба заявителя подана по истечении десятидневного срока для обжалования действий

(бездействия) организатора торгов в антимонопольный орган, в связи с чем, у Комиссии отсутствуют основания для рассмотрения и вынесения решения по жалобе в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Комиссия отмечает, что поскольку по итогам проведенных торгов заключены договоры аренды земельных участков, то есть уже возникли правоотношения (в том числе носящие гражданско-правовой характер), оспаривание торгов возможно исключительно в судебном порядке.

На основании изложенного, учитывая фактические обстоятельства дела, Комиссия Калмыцкого УФАС России, выслушав лиц, участвующих в рассмотрении жалобы по существу, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Рассмотрение жалобы ... на действия Организатора торгов – ... при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности на территории Юстинского районного муниципального образования Республики Калмыкия в электронной форме, реестровые номера извещений № 22000174780000000010, 22000174780000000011 прекратить.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

Председатель комиссии

Члены комиссии