

РЕШЕНИЕ № 023/10/18.1-3999/2020

по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

27 августа 2020 г.
Краснодар

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя комиссии:

Члены Комиссии:

в отсутствие надлежащим образом уведомленного Б.Д.А. (далее – Заявитель), при участии представителя управления имущественных отношений администрации муниципального образования город-курорт Анапа (далее – Организатор торгов), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 030720/0152239/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 030720/0152239/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

Информация о рассмотрении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России www.krasnodar.fas.gov.ru.

Рассмотрение жалобы состоялось 27.08.2020 года в 11:00 часов по адресу: г. Краснодар, ул. Коммунаров, 235, ком. 1.

Заявитель считает, что Организатором торгов нарушен порядок отказа от проведения торгов, в связи с чем, просит признать незаконными действия Организатора торгов и выдать предписание об устранении нарушений порядка проведения торгов.

Организатор торгов возражает доводам жалобы, считает их несостоятельными, и просит признать жалобу необоснованной.

Комиссия Краснодарского УФАС России при рассмотрении жалобы, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) в соответствии с правилами настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы в том числе на 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 установленных 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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Управление имущественных отношений администрации муниципального образования город-курорт Анапа, действующая на

основании Приказа № 079 от 13.04.2020 в соответствии со статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов – www.torgi.gov.ru опубликовало извещение № 030720/0152239/01 от 07.07.2020 о проведении аукциона, а также в газете «Анапское Черноморье» от 07.07.2020 и на официальном сайте администрации муниципального образования город-курорт Анапа – www.anapa-official.ru, открытого по составу участников и форме подачи предложений о цене аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных на территории муниципального образования город-курорт Анапа.

Лот № 354 - земельный участок общей площадью 1000 кв.м, кадастровым номером 23:37:0107003:505, категория земель - земли населенных пунктов, местоположение: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Славная, 5. Разрешенное использование: спорт. Обременения: расположен в границах II зоны горно-санитарной охраны курорта, расположен в границе водоохраной зоны Черного моря», расположен в зоне затопления природного характера.

Лот № 385 - земельный участок общей площадью 601 кв.м., кадастровым номером 23:37:0107002:8705, категория земель – земли населенных пунктов, местоположение: Краснодарский край, г. Анапа, проезд, Атласный, 2. Разрешенное использование: гостиничное обслуживание Обременения: расположен в границах II зоны горно-санитарной охраны курорта, расположен в границе охранных зон памятников археологии.

Лот № 426 - земельный участок общей площадью 24761 кв.м., кадастровым номером 23:37:1006000:203, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, местоположение: Краснодарский край Анапский район, Супсехский с/о, ЗАО АФ «Кавказ». Разрешенной использование: для сельскохозяйственного производства. Обременения: расположен в границах II зоны горно-санитарной охраны курорта 23:37:1006000:203/1 площадью 534 кв.м. - ограничение прав на земельный: участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 23.37.2.683, Приказ «Об установлении границ водоохраных зон и прибрежных защитных полос, местоположений береговых линий (границ водных объектов) реки Анапка, реки Шумринка, реки Шингарь и реки Сукко на территории города Новороссийска и города-курорта Анапа Краснодарского края» № 1673 от 11.10.2018, 23:37:1006000:203/2 площадью 534- ограничение прав на земельный участок,

предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 23.37.2.684, Приказ «Об установлении границ водоохраных зон и прибрежных защитных полос, местоположений береговых линий (границ водных объектов) реки Анапка, реки Шумринка, реки Шингар и реки Сукко на территории города Новороссийска и города-курорта Анапа Краснодарского края» № 1673 от 11.10.2018.

23.07.2020 комиссией по проведению аукционов по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования город-курорт Анапа (далее - Комиссия) рассмотрена жалоба А.С.М. от 22.07.2020.

В указанной жалобе указано, что на территории земельного участка Лот № 354, с кадастровым номером 23:37:0107003:505 расположены объекта недвижимости, сведения о которых не указаны в извещении о проведении торгов.

Комиссия пришла к выводу, что согласно подпункту 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, 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 статье 39.36 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукциона на прав заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решений о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие установленными требованиями и в сроки, установленные указанным решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Управлением имущественных отношений администраций муниципального образования город-курорт Анапа издан приказ от 23.07.2020 № 166 об отмене аукциона по продаже права аренды в

отношении Лота № 354. Сведения об отмене аукциона размещены на сайте www.torgi.gov.ru 23.07.2020.

Для участия в аукционе по Лоту № 354 поступила 1 заявка от С.С.Г. уже после отмены аукциона 30.07.2020. Заявителю направлено уведомление об отмене аукциона, также заявителю возвращены денежные средства, перечисленный заявителем в качестве задатка для участия в аукционе по вышеуказанному лоту.

28.07.2020 комиссией по проведению аукционов по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования город-курорт Анапа (далее - Комиссия) рассмотрена жалоба К.Д.В. от 27.07.2020.

В указанной жалобе указано, что на территории земельного участка Лот № 385 с кадастровым номером 23:37:0107002:8705 расположены объекты недвижимости (забор), сведения о которых не указаны в извещении проведении торгов; земельный участок Лот № 426, с кадастровым номером 23:37:1006000:203 с видом разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства», срок аренды 20 лет - согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа расположен в границах функциональной зоны «РНП Зона развития населенного пункта», то есть вид разрешенного использования реализуемого земельного участка не предполагает строительство в его границах, однако указанная территория в дальнейшем может быть преобразована и реализована для строительства объектов недвижимости, что в рамках эффективного распоряжения муниципальной собственностью является недопустимым.

Кроме того, указанный земельный участок сформирован и поставлен на государственный кадастровый учет в 2008 году, право муниципальной собственности зарегистрировано в 2009 году.

Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Анапа принято в 2013 году.

Комиссия пришла к выводу, что согласно подпункту 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, 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.

Исходя из положений указанной нормы Земельного кодекса Российской Федерации на реализуемом посредством торгов земельному участку не может быть расположен объект недвижимости, принадлежащий третьим лицам. К.Д.В. к жалобе приложены фотоматериалы, подтверждающие размещение на вышеуказанном земельном участке объектов недвижимости.

Согласно подпункту 5 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка.

Управлением имущественных отношений администрация муниципального образования город-курорт Анапа издан приказ от 28.07.2020 № 170 об отмене аукциона по продаже права аренды в отношении Лотов № 385 и 426. Сведения об отмене аукциона размещены на сайте www.torgi.gov.ru 28.07.2020.

На участия в аукционе по Лоту № 385 заявок от претендентов для участия в аукционе не поступило.

Для участия в аукционе по Лоту № 426 поступило 5 заявок:

- 24.07.2020 от С.-С.Г.С.;

- 29.07.2020 от ИП А.Д.Т.;

- 04.08.2020 от А.А.О.;

- 05.08.2020 от В.Е.А.;

- 05.08.2020 от И.Г.Ш.

Заявки ИП А.Д.Т., А.А.О., В.Е.А., И.Г.Ш. потупили после опубликования сведений об отмене аукциона.

Заявителям направлены уведомления об отмене аукциона и возвращены денежные средства, перечисленные ими в качестве задатка для участия в аукционе по вышеуказанному лоту.

Аукцион по Лотам № 385, 354, 426 организован по инициативе органа местного самоуправления.

Отмена аукциона по вышеуказанным лотам направлена на исключение ограничения прав граждан и на предоставление полной информации о реализуемом объекте недвижимости. С учетом изложенных обстоятельств, у участников аукциона отсутствовала достоверная информация о земельных участках, которая может оказать влияние на решение покупателя в приобретении данных объектов недвижимости, в том числе на решение принимать участие в торгах.

Согласно части 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.

Положениями части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предусмотрена возможность обжалования в антимонопольный орган действий (бездействий) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии лицами, подавшими заявки на участие в торгах.

Обращение с жалобой в административном порядке лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов возможны только в случаях, если

такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Указанный порядок обжалования позволяет в кратчайшие сроки реализовать на практике механизмы административного обжалования и создать условия для выявления и устранения административных барьеров в оперативном порядке.

Вместе с тем, предусмотренный статьей 18.1 Закона о защите конкуренции механизм обжалования не предусматривает возможность лица, не подавшего заявки на участие в торгах, обжаловать условия аукционной документации.

Обжалование таких действий (бездействия) указанными лицами возможно только в судебном порядке.

Таким образом, в действиях Организатора торгов не установлено нарушений порядка размещения информации о проведении торгов и порядка подачи заявок на участие в торгах при организации и проведении торгов на право заключения договоров аренды земельного участка.

Руководствуясь частями 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов,

РЕШИЛА:

Признать жалобу Б.Д.А. на действия управления имущественных отношений администрации муниципального образования город-курорт Анапа при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 030720/0152239/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru) необоснованной.

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

Решение и (или) предписание антимонопольного органа могут быть обжалованы в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.