

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Самарской области (далее – Самарское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе: заместителя руководителя Самарского УФАС России <...>, ведущего специалиста-эксперта отдела контроля финансовых рынков и природных ресурсов <...>, специалиста-эксперта отдела контроля финансовых рынков и природных ресурсов <...> (далее – Комиссия),

рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) на действия индивидуального предпринимателя К.О.П. (далее – ИП К.О.П., Организатор торгов) при проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения (лот № 1, извещение № 090721/49888120/02, <https://torgi.gov.ru>) (далее – Аукцион),

в присутствии: представителя ИП К.О.П. – <...> (доверенность); представителя ФГБУ «Поволжская МИС»; в отсутствие <...> (надлежащим образом извещен, ходатайств не заявлял),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

03.08.2021г. в Самарское УФАС России поступила жалоба <...> на действия ИП К.О.П. при проведении Аукциона.

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, о чем уведомлен Заявитель, Организатор торгов в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно доводам жалобы, извещение о проведении Аукциона, размещенное Организатором торгов, не содержит сведений о максимально или минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объектов капитального строительства, 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 (присоединение) на дату опубликования указанного извещения. Проект договора не соответствует требованиям действующего законодательства.

ИП К.О.П. просил отказать в удовлетворении жалобы Заявителя, указывая на правомерность своих действий при проведении Аукциона. Представил документы и сведения согласно уведомлению Самарского УФАС России от 05.08.2021г. № 8008/7.

Выслушав доводы сторон, изучив материалы жалобы, Комиссия Самарского УФАС России установила следующее.

09.07.2021г. Организатором торгов на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов размещено извещение о проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения, лотом № 1 которого являлся участок с кадастровым номером 63:27:0101001:4, площадью 13 588 426 кв. м., расположенный по адресу: Самарская область, Нефтегорский район, в 7 км к западу от с. Верхняя Домашка, в 14 км к северо-западу от с. Дмитриевка, в 10 км к северу-северо-востоку от с. Подъем Михайловка Волжского района (почтовый адрес ориентира).

Начальная цена: 1 038 000 руб.

Дата начала приема заявок: 12.07.2021г. в 10:00.

Дата и время окончания приема заявок: 04.08.2021г. в 17:00.

Дата и время проведения Аукциона: 09.08.2021г. в 11:00.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды и договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Аукцион проводится на основании Распоряжения ТУ Росимущества в Самарской области от 18.06.2021г. № 63-197-р.

Согласно подпункту 4 пункта 3 статьи 39.11 ЗК РФ в порядок образования 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 в том числе входит этап получения технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается

возможность строительства зданий, сооружений.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать в том числе следующие 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 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).

Из материалов жалобы следует, что земельный участок относится к категории земель – земли сельскохозяйственного назначения, с разрешенным использованием: «для ведения сельского хозяйства, для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий». По документам разрешенный вид использования – «для ведения сельского хозяйства».

Согласно выпискам из ЕГРН от 09.06.2021г. № КУВИ-002/2021-69976314, от 10.08.2021г. № КУВИ-002/2021-103482690 разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 63:27:0101001:4 – «для ведения сельского хозяйства».

Заявителем в материалы жалобы не представлено доказательств, указывающих на возможность строительства на участке с кадастровым номером 63:27:0101001:4 объекта капитального строительства.

Проектом договора аренды земельного участка, приложенным к размещенному извещению о проведении Аукциона, также не предусмотрено строительство объектов на указанном земельном участке.

Из представленных в материалы жалобы документов и сведений не усматривается, что на земельном участке предусмотрена возможность строительства и эксплуатации (размещения) объектов капитального строительства.

При указанных обстоятельствах, нарушения требований подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ в части указания в извещении о проведении Аукциона сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, 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), Комиссией Самарского УФАС России не установлено.

В соответствии с пунктом 22 статьи 39.11 ЗК РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Согласно пункту 4.1.1 проекта договора: «Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения Договора в судебном порядке при использовании земельного участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы более чем за 6 месяцев».

Как следует из пункта 3 статьи 619 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

Доводы Заявителя о несоответствии размещенного проекта договора требованиям действующего законодательства в ходе рассмотрения жалобы не нашли подтверждения и не являются нарушением порядка подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

При указанных обстоятельствах, в рассматриваемых действиях Организатора торгов не выявлено нарушения порядка, установленного действующим законодательством, при организации и проведении открытого торгов в форме открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения (лот № 1, извещение № 090721/49888120/02, <https://torgi.gov.ru>).

Как следует из положений аукционной документации любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме, в том числе в форме электронного документа, организатору аукциона запрос о разъяснении положений аукционной документации. В течение двух рабочих дней с даты поступления указанного запроса организатор аукциона обязан направить в письменной форме или в форме электронного документа разъяснения положений аукционной документации.

Комиссия Самарского УФАС России отмечает, что указанным правом Заявитель не воспользовался.

Доводы, указанные в жалобе Заявителя, признаются Комиссией Самарского УФАС России необоснованными.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Самарского УФАС России,

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> необоснованной.