

Решение по делу № 056/10/18.1-896/2024

Резолютивная часть решения оглашена 05.08.2024 года

В полном объеме решение изготовлено 07.08.2024 года
Оренбург

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области (далее-Комиссия) по рассмотрению жалоб, предусмотренных ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

Председателя Комиссии:

ВРИО руководителя Оренбургского УФАС России — (...),

членов Комиссии:

главного государственного инспектора отдела контроля органов власти —

(...);

специалиста - эксперта отдела контроля органов власти - (...),

в отсутствие заявителя и организатора торгов, извещенных о месте и времени рассмотрения жалобы надлежащим образом,

рассмотрев жалобу (...) на действия Администрации МО (...) (далее — Администрация, Организатор торгов) по проведению электронного аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 56:28:1304017:595, расположенного по адресу: (...), земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала 56:28:1304017 (извещение № 22000123970000000025, лот № 1) (далее — Аукцион),

УСТАНОВИЛА:

В Оренбургское УФАС России поступила жалоба (...) на действия Администрации МО (...) (далее — Администрация, Организатор торгов) по проведению электронного аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 56:28:1304017:595, расположенного по адресу: (...), земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала 56:28:1304017 (извещение № 22000123970000000025, лот № 1) (далее — Аукцион).

В своей жалобе Заявитель указывает на то, что Организатором торгов

неправомерно выбран способ реализации вышеназванного земельного участка в форме заключения договора купли-продажи вместо договора аренды.

На основании вышеизложенного, заявитель просит признать в действиях организатора торгов нарушение п. 7 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее - ЗК РФ), выдать Организатору торгов предписание об аннулировании Аукциона и отмене протокола рассмотрения заявок № (...) от 03.07.2024 (далее - Протокол), а также обязать Администрацию вернуть перечисленный задаток на участие в указанном аукционе в полном объеме.

Жалоба подана в соответствии со ст. 18.1 Федерального Закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 №135-ФЗ (далее - Закон о защите конкуренции) и с соблюдением требований, предусмотренных данной статьей.

В связи с поступившей жалобой, на основании части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, было направлено уведомление о принятии жалобы к рассмотрению Заявителю, Организатору торгов (...).

Проанализировав доводы, изложенные в жалобе, поступившие материалы от Организатора торгов (...), Комиссия Оренбургского УФАС России установила следующее.

04.06.2024 года на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> (далее — ГИС торги) было опубликовано Постановление Администрации муниципального образования Северного района Оренбургской области №(...) «О торгах, в форме электронного аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи предложения о цене на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 56:28:1304017:595», а также аукционная документация.

Дата и время начала подачи заявок: 05.06.2024 09:00 (МСК+2).

Дата и время окончания подачи заявок: 02.07.2024 17:00 (МСК+2).

Дата проведения торгов: 05.07.2024 11:00 (МСК+2).

Протоколом рассмотрения заявок, поступивших на аукцион, определен единственный участник аукциона по лоту № 1 – (Заявитель).

В связи с тем, что на участие в аукционе подана только одна заявка, аукцион признан несостоявшимся.

В соответствии с п. 14 ст. 39.12 ЗК РФ договор подлежит заключению с единственным участником аукциона.

В связи с чем, Организатором торгов (...) направлен проект договора купли-продажи земельного участка посредством электронной торговой площадки Сбербанк-АСТ.

На дату рассмотрения указанной жалобы, договор не заключен.

Согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или

аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах.

В соответствии с ч. 5 ст. 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.

Основания возникновения прав на земельные участки (решения органа государственной власти или органа местного самоуправления и договоры), порядок, условия и особенности их предоставления правообладателям из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определены и регулируются положениями ЗК РФ.

В соответствии со ст. 39.6, 39.8 ЗК РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду осуществляется на торгах, проводимых в форме аукциона.

Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляется в порядке, предусмотренном ст. 39.11 и 39.12 ЗК РФ. Решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом.

Согласно п. 7 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ (далее - ЗК РФ) в случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со ст. 39.18 ЗК РФ.

В извещении № 22000123970000000025, лот № 1 Организатором торгов указан вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 56:28:1304017:595 - «магазины».

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 28.11.2023 № (...), вид разрешенного использования

земельного участка с кадастровым номером 56:28:1304017:595 - «магазины».

В соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412, вид разрешенного использования "магазины" (код 4.4) предусматривает размещение на земельном

участке объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

Следовательно, вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 56:28:1304017:595 предусматривают строительство зданий, сооружений на данном земельном участке.

Таким образом, в соответствии с п. 7 ст. 39.11 ЗК РФ реализация вышеуказанного земельного участка должна осуществляться посредством заключения договора аренды.

В связи с этим, довод жалобы Заявителя является обоснованным.

На основании изложенного, руководствуясь статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу (...) на действия Администрации МО (...) по проведению электронного аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 56:28:1304017:595, расположенного по адресу: (...), земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала 56:28:1304017 (извещение № 22000123970000000025, лот № 1) обоснованной.
2. Выдать Администрации МО Северный район Оренбургской области обязательное для исполнения предписание по устранению допущенного нарушения.
3. Передать материалы дела № 056/10/18.1-896/2024 уполномоченному должностному лицу Оренбургского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении по статье 7.32.4 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

Настоящее решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.