

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

Председатель Я. О.И. – заместитель руководителя Управления;
Комиссии:

Члены комиссии: С.О.Л. – старший государственный инспектор
отдела контроля органов власти;
Ш. И.С. – ведущий специалист-эксперт отдела
контроля органов власти,

рассмотрев по правилам ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) жалобу К. А.В. на действия организатора аукциона - администрации Городищенского муниципального района Волгоградской области при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населённых пунктов с кадастровым номером 34:03:150001:1255, расположенного по адресу: Волгоградская область, Городищенский район, Новожиженское сельское поселение, п. Областной сельскохозяйственной опытной станции, ул. Центральная, участок № 220 (извещение № 110321/26057834/01, лот № 1 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru); при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населённых пунктов с кадастровым номером 34:03:150001:1509, расположенного по адресу: Волгоградская область, Городищенский район, п. Областной сельскохозяйственной опытной станции (извещение № 290121/26057834/02, лот № 1 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru),

при участии представителя администрации Городищенского муниципального района Волгоградской области И. Ю.В. (доверенность № 30 от 22.04.2021), в отсутствие Заявителя (уведомлен надлежащим образом),

УСТАНОВИЛА:

В Волгоградское УФАС России 15.04.2021 (вх. № 3902) поступила жалоба К. А.В. (далее – Заявитель) на действия организатора аукциона - администрации Городищенского муниципального района Волгоградской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населённых пунктов с кадастровым номером 34:03:150001:1255, расположенного по адресу: Волгоградская область, Городищенский район, Новожиженское сельское поселение, п. Областной сельскохозяйственной опытной станции, ул. Центральная, участок № 220 (извещение №

110321/26057834/01, лот № 1 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru); при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населённых пунктов с кадастровым номером 34:03:150001:1509, расположенного по адресу: Волгоградская область, Городищенский район, п. Областной сельскохозяйственной опытной станции (извещение № 290121/26057834/02, лот № 1 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru)

В соответствии с ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, уведомление о поступлении жалобы от 16.04.2021 № 03-8/2731 направлено в адрес Заявителя, Администрации по электронной почте.

Рассмотрение жалобы назначено на 22.04.2021 в 14 час. 00 мин. Рассмотрение жалобы по существу состоялось 22.04.2021 в 14 час. 00 мин.

Обжалуемые торги – открытый аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 34:03:150001:1255, расположенного по адресу: Волгоградская область, Городищенский район, Новожиженское сельское поселение, п. Областной сельскохозяйственной опытной станции, ул. Центральная, участок № 220 (извещение № 110321/26057834/01, лот № 1 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru, далее - Аукцион № 1), открытый аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 34:03:150001:1509, расположенного по адресу: Волгоградская область, Городищенский район, п. Областной сельскохозяйственной опытной станции (извещение № 290121/26057834/02, лот № 1 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru, далее - Аукцион № 2).

Извещение № 110321/26057834/01 о проведении Аукциона № 1 (далее – Извещение № 1) 11.03.2021 размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее – Официальный сайт торгов), извещение № 290121/26057834/02 о проведении Аукциона № 2 (далее – Извещение № 2) 29.01.2021 размещено на Официальном сайте торгов.

Организатор Аукциона – администрация Городищенского муниципального района Волгоградской области (далее – Организатор аукциона, Администрация).

Аукцион № 1 объявлен на основании постановления Администрации от 10.03.2021 № 276-п «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка» (далее – Постановление № 276-п), Аукцион № 2 объявлен на основании постановления Администрации от 26.01.2021 № 72-п «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка» (далее – Постановление № 72-п).

Из жалобы Заявителя следует, что Организатор аукциона в нарушение требований Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ),

неправомерно отменил проведение Аукциона № 1, Организатором аукциона нарушены сроки отказа от проведения Аукциона № 1, установленные ч. 4 ст. 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

Представитель Организатора аукциона просит признать жалобу необоснованной, считает, что Администрация правомерно отменила проведение Аукциона № 1.

Исследовав имеющиеся сведения и документы в материалах дела, заслушав и исследовав доводы представителей Заявителя и Организатора аукциона, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

1. Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен в статьях 39.11 и 39.12 ЗК РФ.

Согласно пп. 4 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях 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, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории.

Уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения. Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и вернуть его участникам внесенные задатки (п. 24 ст. 39.11 ЗК РФ).

На участие в Аукционе № 1 поступило и зарегистрировано 2 заявки – К. А.В. (12.04.2021), С. А.Ж. (09.04.2021).

14.04.2021 издано постановление Администрации № 455-п «Об отказе в проведении аукциона на право заключения договора аренды, объявленного в соответствии с постановлением Городищенского муниципального района от 10.03.2021 № 276-п «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка» (далее – Постановление № 276-п), которое 14.04.2021 размещено на Официальном сайте.

Представитель Администрации на заседании Комиссии Управления пояснила, что в соответствии с правилами землепользования и застройки Новожиженского сельского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области, утвержденными решением Новожиженским Советом Депутатов № 29 от 09.09.2011, земельный участок, являющийся предметом Аукциона № 1, относится к зоне Сх2, которая подразумевает под собой размещение объектов капитального строительства.

В соответствии с пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать в том числе сведения 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.

В Извещении № 1 указаны следующие сведения: технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения земельного участка с кадастровым номером 34:03:150001:1255: подключение к существующим сетям водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения отсутствует.

Данная информация до размещения Извещения № 1 на Официальном сайте получена от муниципального унитарного предприятия «Жилищно-коммунальное хозяйство Городищенского района» письмом от 03.03.2021 № 186, доведена до всех заинтересованных лиц, желающих принять участие в Аукционе № 1.

Таким образом, в Извещении № 1 содержались сведения, предусмотренные пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ в отношении объекта Аукциона № 1 - об отсутствии технической возможности подключения к сетям водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения.

Отсутствие возможности подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не является препятствием для проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности.

Исходя из вышеизложенного, Администрация, являясь Организатором аукциона, необоснованно отказалась от проведения Аукциона, что не соответствует требованиям п. 24 ст. 39.11 ЗК РФ. Довод Заявителя обоснован.

2. В соответствии с пунктом 4 статьи 448 ГК РФ, 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.

Поскольку ЗК РФ, а также Извещение № 1 о проведении Аукциона № 1 не содержат норм, устанавливающих срок, в который Организатор торгов вправе отказаться от проведения торгов, применению подлежат правила п. 4 ст. 448 ГК РФ.

Аукцион № 1 должен был состояться 16.04.2021, тогда как Постановление № 276-п об отмене Аукциона № 1 принято Администрацией 14.04.2021, т.е. позднее чем за 3 дня до наступления даты его проведения.

Таким образом, Организатором торгов нарушен п. 4 ст. 448 ГК РФ.

3. Заявитель в своей жалобе также просит признать незаконными результаты Аукциона № 2.

Согласно протоколу подведения итогов приема заявок на участие в аукционе по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договор аренды таких участков, расположенных на территории Городищенского муниципального района Волгоградской области, назначенном на 05.03.2021, на участие в Аукционе № 2 поступили 2 заявки – Симонян А.В. (19.02.2021), Долунц В.В. (26.02.2021).

Согласно журналу регистрации участников аукционных торгов по продаже права на заключение договоров аренды таких, участков расположенных на территории Городищенского муниципального района Волгоградской области назначенном на 05.03.2021, для участия в Аукционе зарегистрировался 1 претендент - Симонян А.В.

Согласно протоколу заседания комиссии по организации и проведению торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договор аренды таких участков, расположенных на территории Городищенского муниципального района Волгоградской области от 05.03.2021, Аукцион № 2 признан несостоявшимся.

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, 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.

Таким образом, указанной нормой предусмотрена возможность обжалования в антимонопольный орган действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии лицами, подавшими заявки на участие в торгах.

Комиссией установлено, что Заявитель заявку на участие в Аукционе № 2 не подавал, ввиду чего жалоба в указанной части не может быть рассмотрена.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу К.А.В. на действия организатора аукциона - администрации Городищенского муниципального района Волгоградской области при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населённых пунктов с кадастровым номером 34:03:150001:1255, расположенного по адресу: Волгоградская область, Городищенский район, Новожиженское сельское поселение, п. Областной сельскохозяйственной опытной станции, ул. Центральная, участок № 220 (извещение № 110321/26057834/01, лот № 1 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru), обоснованной.

2. Признать организатора торгов – администрацию Городищенского муниципального района Волгоградской области нарушившим требования п. 24 ст. 39. 11 Земельного кодекса Российской Федерации, п. 4 ст. 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3. Обязательное для исполнения предписание не выдавать.

4. Передать материалы жалобы уполномоченному должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении дела (дел) об административном правонарушении.