

Заявитель:

Буюкьян Сетрак Киркорович

ул. Озерная, д. 44,
г. Туапсе, Краснодарский край,
352802

Set088.sb@gmail.com

Организатор торгов:

ООО «Трансавтокубань»

ул. Красная, д. 44, г. Лабинск,
Краснодарский край, 352500

transautokuban@gmail.com

Электронная площадка:

ЭТП АО «РАД»

пер. Гривцова, д. 5, лит. В, Санкт-
Петербург, 190000

ko@auction-house.ru

РЕШЕНИЕ

№ 023/10/18.1-4785/2023

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

03 октября 2023 года г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по

Краснодарскому краю (далее - Краснодарское УФАС России) 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 № 2 (далее - Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:

Кошелевой И.А. - заместитель руководителя управления;

Члены Комиссии:

Мухаммадеева В.А. - специалист 1 разряда отдела контроля органов власти;

Кириченко Т.А. - специалист 1 разряда отдела контроля органов власти,

при участии путем систем видеоконференцсвязи (далее - ВКС) представителя ООО «Трансавтокубань» (далее — Организатор торгов) Черкасовой М.Ю. по доверенности № 23/333-н/23-2023-1-227 от 07 февраля 2023 года , в отсутствии надлежащим образом извещенного Буюкьян Сетрака Киркоровича (далее — Заявителя),

рассматривая жалобу Буюкьян С.К. на действия (бездействие) организатора торгов - ООО «Трансавтокубань» при организации и проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности, из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 01:04:5802001:319, площадью 7000 кв.м. (извещение № 21000017050000000403 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

В Краснодарское УФАС России поступила жалоба (вх. № 136758/23 от 08.09.2023 г.) на действия (бездействие) организатора торгов — ООО «Трансавтокубань» при организации и проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности, из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 01:04:5802001:319, площадью 7000 кв.м. (извещение № 21000017050000000403 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 03 октября 2023 г. в 10 часов 30 минут

(мск) посредством видеоконференцсвязи.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 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 18.07.2011г. № 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.

Порядок проведения торгов по реализации имущества должника установлен Федеральным законом от 26.10.2002г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве), Порядком проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве (далее - Порядок), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015г. № 495 «Об утверждении порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 05.04.2013 № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России».

Заявитель просит признать недействительными торги на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности, из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 01:04:5802001:319, площадью 7000 кв.м. (извещение № 21000017050000000403 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru) ввиду нарушений порядка проведения торгов, которые, по мнению заявителя, допущены организатором торгов.

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

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, изучив материалы дела, комиссия приходит к следующим выводам.

На сайте ГИС Торги (<https://torgi.gov.ru>) 22.07.2023 опубликована информация о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности, из земель населенных пунктов, с кадастровым номером **01:04:5901001:319**, площадью 7000 кв.м. (извещение № 21000017050000000403).

Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир административное здание МО «Даховское сельское поселение» примерно в 2176 м от ориентира по направлению на северо-запад. Почтовый адрес ориентира: РФ, РА, муниципальный район Майкопский, сельское поселение Даховское, установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир административное здание МО «Даховское сельское поселение», участок находится примерно в 2176 м от ориентира по направлению на северо-запад. Почтовый адрес ориентира: РФ, РА, муниципальный район Майкопский, сельское поселение Даховское, станица Даховская, улица Советская, 20, с видом разрешенного использования «спорт, природно-познавательный туризм, туристическое обслуживание, охота и рыбалка».

Дата и время начала подачи заявок: 24.07.2023 00 часов 00 м (мск).

Дата и время окончания подачи заявок: 21.08.2023 16 часов 00 м (мск).

Дата проведения торгов: 25.08.2023 10 часов 00 минут (мск).

Однако, согласно доводам заявителя, решение о проведении торгов в отношении данного земельного участка не принималось, что подтверждается изменениями, внесенными в извещение 26.07.2023 (кадастровый номер изменен на **01:04:5801001:319**). Также заявитель обратил внимание на то, что после внесения изменений в извещение организатор торгов не продлил срок приема заявок.

При оценке данного довода установлено, что распоряжением от 13.06.2023 №23-247-р Межрегиональное территориальное агентство Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея (МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея) установило провести аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности, из земель населенных пунктов, с кадастровым номером **01:04:5901001:319**, площадью 7000 кв.м.

(извещение № 21000017050000000403) . Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир административное здание МО «Даховское сельское поселение» примерно в 2176 м от ориентира по направлению на северо-запад. Почтовый адрес ориентира: РФ, РА, муниципальный район Майкопский, сельское поселение Даховское, установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир административное здание МО «Даховское сельское поселение», участок находится примерно в 2176 м от ориентира по направлению на северо-запад. Почтовый адрес ориентира: РФ, РА, муниципальный район Майкопский, сельское поселение Даховское, станция Даховская, улица Советская, 20, с видом разрешенного использования «спорт, природно-познавательный туризм, туристическое обслуживание, охота и рыбалка»

Заявка о проведении аукциона от 19.06.2023 №23-АФ-09/13535 направлена в адрес О О О «Трансавтокубань», которое выступило организатором торгов на основании государственного контракта от 23.03.2023 № 0118100011323000011.

На основании данных документов 22.07.2023 размещено извещение о проведении торгов на право аренды земельного участка кадастровым номером **01:04:5901001:319**.

Распоряжением от 18.07.2023 №23-308-р МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея внесло изменения в распоряжение от 13.06.2023 №23-247-р скорректировав техническую ошибку в кадастровом номере земельного участка: кадастровый номер **01:04:5901001:319** изменен на номер **01:04:5801001:319**. Иные параметры земельного участка остались без изменений.

26.07.2023 организатор торгов внес соответствующие корректировки в извещение о проведении торгов, иные параметры земельного участка и условия проведения торгов остались без изменений.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать 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 возможности подключения (технологического

присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы (пункт 20 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации).

Установлено, что одновременно с извещением о проведении аукциона № 21000017050000000403 организатор торгов опубликовал проект договора аренды земельного участка, выписку из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости, выписку из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, которые однозначно позволяли идентифицировать предмет торгов, в том числе установить правильный кадастровый номер земельного участка

01:04:5801001:319.

Таким образом, комиссия Краснодарского УФАС России приходит к выводу о том, необоснованности довода жалобы о том, что организатор торгов выставил на торги имущество, в отношении которого в установленном порядке решение о проведении торгов не принималось.

Вместе с тем в жалобе заявитель ссылается на неправильное определение срока договора аренды земельного участка.

Согласно пункту 9 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, находящегося в государственной муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений.

В соответствии с Приказом Минстроя РФ от 15.05.2020 N 264/пр «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, в целях расчета срока договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности», общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений составляет не более трех месяцев для объектов площадью от 1 500 кв.м. до 5 000 кв.м.

Согласно градостроительному плану земельного участка РФ-01-2-03-2023-0110-0 площадь участка застройки не может превышать 4 кв.м. (60% от 7000 кв.м.).

Согласно извещению о проведении аукциона в электронной форме, срок договора аренды земельного участка составляет 66 месяцев.

Таким образом, при определении срока аренды земельного участка положения пункта 9 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации не нарушены; довод заявителя не обоснован.

Исходя из изложенного, комиссия, проанализировав довод жалобы, а также представленные документы и сведения, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

Жалобу Буюкьян С.К. на действия (бездействие) организатора торгов - ООО «Трансавтокубань» при организации и проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности, из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 01:04:5802001:319, площадью 7000 кв.м. (извещение № 21000017050000000403 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru) признать необоснованной.

Председатель комиссии

И.А. Кошелева

Члены комиссии В.А. Мухамадеева

Т.А. Кириченко

2023-30722