

РЕШЕНИЕ № 023/10/18.1-2297/2022

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

06 июля 2022г. г. Краснодар

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:

при участии, путем систем ВКС, М. А.С. (далее – Заявитель) , представителя МКУ МО Славянский район «Агентство территориального развития» (далее - Организатор торгов) и представителя администрации муниципального образования Славянский район (далее — Уполномоченный орган), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 290422/36476131/01, лоты № 2, 3 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 № 290422/36476131/01, лоты № 2, 3 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 посредством видеоконференцсвязи 06.07.2022г. в 10:30.

Заявитель считает, что Организатор торгов нарушил порядок организации торгов, просит признать незаконными действия Организатора торгов и выдать предписание об устранении нарушения 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 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 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 организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности устанавливается Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Согласно части 11 статьи 39.11 ЗК РФ, Организатором аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом.

В соответствии с частью 18 статьи 39.11 ЗК РФ, Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона (шаг аукциона). Шаг аукциона устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

Согласно части 19 статьи 39.11 ЗК РФ, 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.

В соответствии с частью 21 статьи 39.11 ЗК РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) 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);
- 5) о начальной цене предмета аукциона;
- 6) о шаге аукциона;
- 7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;
- 8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса;

11) о льготах по арендной плате в отношении земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», если такие льготы установлены соответственно нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами;

12) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

13) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

14) об обязательстве по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, не превышающий трех лет.

В соответствии с постановлениями администрации муниципального образования Славянский район № 1094 от 26.04.2022г. (лот № 2), № 1095 от 26.04.2022г. (лот № 3), Организатор торгов объявил о проведении торгов в отношении следующего имущества:

Лот № 2 — земельный участок с кадастровым номером 23:53:0000000:316, расположенный по адресу: Краснодарский край, Славянский район, с. Ачуево, ул. Набережная, земельный участок 118 А, общей площадью 20 907 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: туристическое обслуживание. Начальная цена аукциона – 480 200,00 руб., размер задатка – 96 040,00 руб, шаг аукциона – 14 406,00 руб.

Лот № 3 — земельный участок с кадастровым номером 23:53:0000000:318, расположенный по адресу: Краснодарский край, Славянский район, с. Ачуево, ул. Набережная, земельный участок 117 А, общей площадью 7 691 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: туристическое обслуживание. Начальная цена аукциона – 171 900,00 руб., размер задатка – 34 380,00 руб., шаг аукциона – 5157 руб.

Согласно извещению, возможность газификации по лотам № 2, 3 отсутствует. Водоснабжение: среднесуточный расход питьевой воды в т. ч. хозпитьевые нужды 0,1 м³/сут, производственные нужды 0,1 м³/сут. Точка присоединения к существующей сети из ПНД трубы Д=110 мм по ул. Набережная. Свободный напор в сети 4мВт. Требования по контрольно-измерительной аппаратуре: установить водомерный счетчик калибра Д=15 мм в утепленном, герметичном колодце на точке врезки. Особые условия присоединения: 1) водопровод выполнить из ПНД труб Д=32 мм, глубина заложения 1,0 м., протяженностью L= 210 м. 2) Заключение договора на водоснабжение с ООО «Жилкомплекс». 3) Предоставить проект подключения к центральному водоснабжению. Водоотведение: среднесуточный расход сточных вод 0,1 м³/сут. Точка присоединения к существующей канализационной сети: 1) выполнить строительство гидронепроницаемого выгреба; 2) заключить договор на вывоз ЖБО с ООО «Жилкомфорт». Параметры разрешенного строительства по лотам № 2, 3: в соответствии с Правилами землепользования и застройки Ачуевского сельского поселения Славянского района (в редакции 26.05.2021 г. № 11) земельный участок расположен в зоне резервного фонда перспективного освоения (рекреация) для которой установлены следующие предельные параметры разрешенного строительства, в соответствии с частью 3 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации: минимальная/максимальная площадь земельных участков – 2000/500000 кв.м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 15 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; минимальный отступ от красной линии

улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) - 5 м.

Извещение о проведении торгов опубликовано на официальном сайте Российской Федерации в сети интернет www.torgi.gov.ru № 290422/36476131/01 от 29.04.2022г.

Согласно извещению, заявки на участие в аукционе принимаются Организатором торгов по адресу: г. Славянск-на-Кубани, ул. Ковтюха, 29, каб. № 3, с 04.05.2022г. по 02.06.2022г. (включительно) с 09.00 (МСК) до 12.00 (МСК) в рабочие дни.

Согласно протоколу от 07.06.2022г. № 1, на участие в аукционе по лотам № 2, 3 поступило 6 заявок, все претенденты допущены к участию в торгах.

В соответствии с протоколом от 09.06.2022г. № 2.2, победителем аукциона по лоту № 2 признан М. А.С., предложение о цене предмета аукциона составило 566 456,00 руб.

В соответствии с протоколом от 09.06.2022г. № 2.3, победителем аукциона по лоту № 3 признан М. А.С., предложение о цене предмета аукциона которого составило 171 900,00 руб.

Согласно доводу жалобы, Организатором торгов не указаны сведения об ограничении прав и обременениях на земельные участки.

В соответствии с Извещением, на весь земельный участок распространяются ограничения прав, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного Кодекса Российской Федерации, земельные участки полностью расположены в границах зоны с реестровыми номерами 23:00-6.278, 23:00-6.38, 23:27-6.1569, 23:00-6.314.

Виды указанных зон с особыми условиями использования территории доступны к ознакомлению в публичной кадастровой карте.

Кроме того, по мнению Заявителя, Извещение не содержит сведений о возможности вырубki многолетних насаждений.

Вместе с тем, у Организатора торгов отсутствует обязанность по указанию данных сведений.

Таким образом, доводы Заявителя не нашли фактического подтверждения.

Согласно доводу жалобы, у земельных участков, являющихся предметом аукциона по лотам № 2, 3 отсутствуют координаты границ, в связи с чем Организатор торгов неправомерно организовал и провел настоящий аукцион.

Согласно пункту 1 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости».

В соответствии с положением части 1 статьи 43 Закона о государственной регистрации недвижимости, государственный кадастровый учет, в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади, за исключением случаев образования земельного участка при выделе из земельного участка или разделе земельного участка, при которых преобразуемый земельный участок сохраняется в измененных границах, осуществляется при условии, если такие изменения связаны с уточнением описания местоположения границ земельного участка, о котором сведения, содержащиеся в ЕГРН, не соответствуют установленным на основании Закона о государственной регистрации недвижимости требованиям к описанию местоположения границ земельных участков (далее - уточнение границ земельного участка).

Таким образом, уточнение местоположения границ земельного участка осуществляется в отношении земельного участка, сведения о котором внесены в ЕГРН (государственный кадастровый учет земельного участка осуществлен), но границы которого не установлены в соответствии с требованиями Закона о государственной регистрации недвижимости.

Вместе с тем, согласно выписки из ЕГРН от 25.04.2022г., установлены координаты характерных точек границ земельных участков, которые закреплены на местности долговременными межевыми знаками.

Кроме того, согласно доводу жалобы, земельный участок с кадастровым номером 23:53:0000000:316 граничит с земельным участком с кадастровым номером 23:53:0000000:317, в связи с чем Заявитель полагает, что указанные обстоятельства может препятствовать доступу к участку.

В соответствии с частью 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

- 1) границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»;
- 2) на земельный участок не зарегистрировано право государственной

- или муниципальной собственности, за исключением случаев, если такой земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;
- 3) в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;
- 4) в отношении земельного участка отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;
- 5) в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона;
- 5.1) земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные ограничения использования земельных участков в которой не допускают использования земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, указанными в заявлении о проведении аукциона;
- 6) земельный участок не отнесен к определенной категории земель;
- 7) земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды;
- 8) 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;

9) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, 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;

10) земельный участок изъят из оборота, за исключением случаев, в которых в соответствии с федеральным законом изъятые из оборота земельные участки могут быть предметом договора аренды;

11) земельный участок ограничен в обороте, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка;

12) земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на срок, не превышающий срока резервирования земельного участка;

13) земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном развитии;

14) земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения;

15) земельный участок предназначен для размещения здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой субъекта Российской Федерации или адресной инвестиционной программой;

16) в отношении земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления;

17) в отношении земельного участка поступило заявление о предварительном согласовании его предоставления или заявление о предоставлении земельного участка, за исключением случаев, если принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или решение об отказе в его предоставлении;

18) земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования;

19) земельный участок изъят для государственных или муниципальных нужд, за исключением земельных участков, изъятых для государственных или муниципальных нужд в связи с признанием многоквартирного дома, который расположен на таком земельном участке, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

На основании изложенного, у Организатора торгов отсутствовали основания для отмены аукциона в соответствии с частью 24 статьи 39.11 ЗК РФ, в связи с чем Комиссия Краснодарского УФАС России приходит к выводу о необоснованности довода Заявителя.

Таким образом, Комиссией Краснодарского УФАС России в действиях МКУ МО Славянский район «Агентство территориального развития» не установлено нарушений порядка организации и проведения торгов, предусмотренного Земельным кодексом Российской Федерации.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 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 М. А.С. на действия МКУ МО Славянский район «Агентство территориального развития» при организации и проведении

аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 290422/36476131/01, лоты № 2, 3 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru) необоснованной.

Заместитель председателя комиссии

Члены Комиссии:

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.