

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:

Председатель комиссии № 2:

. - заместитель руководителя управления;

Члены комиссии:

– врио начальника отдела контроля органов власти;

. - специалист 1-го разряда отдела контроля органов власти;

в отсутствие надлежащим образом уведомленного .А. (далее — Заявитель), при участии путем систем ВКС представителей администрации муниципального образования Абинский район (далее — Организатор торгов) . по доверенности № 4567/01-21.9 от 05.09.2022г., рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 22000068200000000005 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 № 22000068200000000005 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 19.04.2023г. в 10:00 (МСК).

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 39.1 ЗК РФ организатором аукциона вправе выступать 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.

21.02.2023г. в соответствии с постановлением о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков от 10.02.2023г. № 155 Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru опубликовано извещение № 220000682000000000005.

Дата проведения аукциона - 03.04.2023 09:00 (МСК).

Дата начала подачи заявок - 22.02.2023 08:00 (МСК).

Дата окончания приема заявок – 29.03.2023 12:00 (МСК).

Лот № 1 - земельный участок из земель населённых пунктов с кадастровым номером 23:01:1001001:1988, расположенный в Абинском районе, в станице Эриванской по улице Новой, земельный участок 16, площадью 1846 кв. метров, с видом разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства.

Начальная цена аукциона — 2 830,00 рублей. Шаг аукциона – 85,00 рублей. Размер задатка — 566,00 рублей. Срок аренды 20 лет.

Согласно доводу жалобы Заявителя, Организатором торгов в нарушение пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, в Извещении не указана информация об ограничениях прав на земельный участок, информация о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Согласно протоколу № 22000068200000000000500101 от 31.03.2023г. заявка Заявителя признана соответствующей требованиям указанным в извещении, заявка допущена к участию в аукционе.

Также, в соответствии с протоколом № 22000068200000000000500102 от 03.04.2023г., Заявитель признан победителем аукциона.

В соответствии с частью 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.

Согласно части 20 статьи 39.11 ЗК РФ, Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

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.

На основании пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

- 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;

- 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.

Комиссией Краснодарского УФАС России установлено, что вышеуказанные сведения в Извещении отсутствуют.

Согласно пояснениям Организатора торгов, ознакомится с полным текстом Извещения можно в Администрации муниципального образования Абинский район по адресу: Краснодарский край, г. Абинск, ул. Интернациональная, д. 31.

Вместе с тем, исходя из положений частей 19, 20, 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлены единые требования к извещению, размещаемому на сайте www.torgi.gov.ru. и извещению, публикуемому в СМИ.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Краснодарского УФАС России приходит к выводу об обоснованности довода Заявителя.

Вместе с тем, согласно доводу жалобы Заявителя, подъездные пути к земельному участку с кадастровым номером 23:01:1001001:1988 проходят исключительно через реку Абин, которая в различные периоды разливается, в связи с чем подъезд к земельному участку невозможен.

Комиссией Краснодарского УФАС России установлено, что отсутствие подъездных путей к земельному участку делают невозможным использование земельного участка в соответствии с его целевым назначением — индивидуальное жилищное строительство.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Краснодарского УФАС России приходит к выводу об обоснованности довода Заявителя.

С учетом установленных фактических и правовых оснований, Комиссией Краснодарского УФАС России в действиях Организатора торгов установлено нарушение пункта 3 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

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:

1. Признать жалобу . на действия администрации муниципального образования Абинский район при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 22000068200000000005 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru) обоснованной.
2. Организатору торгов – администрации муниципального образования Абинский район выдать о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.
3. Передать материалы дела должностному лицу для принятия решения о возбуждении административного производства по нарушению, установленному решением, в отношении администрации муниципального образования Абинский район.