

РЕШЕНИЕ

по делу № 027/10/18.1-1266/2024

Резолютивная часть решения оглашена 29 августа 2024 года.

В полном объеме решение изготовлено 30 августа 2024 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (далее – Комиссия), в составе

Председатель

Комиссии:

Члены Комиссии:

в присутствии представителя ООО «Рыболовецкая компания имени Вострецова»,

в отсутствие представителей:

- организатора торгов: о дате, месте и времени рассмотрения жалобы извещен надлежащим образом;
- заявителя: о дате, месте и времени рассмотрения жалобы извещен надлежащим образом,

рассмотрев жалобу (вх. № 13646-ЭП/24 от 22.08.2024) на действия Комитета по управлению муниципальным имуществом Охотского муниципального округа Хабаровского края – организатора торгов (электронного аукциона) на право заключения договора купли – продажи земельного участка с кадастровым номером – 27:11:0010502:168, общей площадью 22300,0 кв.м., видом разрешенного использования – «рыбоводство», расположенного по адресу: Хабаровский край, Охотский муниципальный район, с. Вострецово, ул. Морская (номер извещения 22000127550000000025), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.04.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите

конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба (вх. № 13646-ЭП/24 от 22.08.2024) на действия Комитета по управлению муниципальным имуществом Охотского муниципального округа Хабаровского края – организатора торгов (электронного аукциона) на право заключения договора купли – продажи земельного участка с кадастровым номером – 27:11:0010502:168, общей площадью 22300,0 кв.м., видом разрешенного использования – «рыбоводство», расположенного по адресу: Хабаровский край, Охотский муниципальный район, с. Вострецово, ул. Морская (номер извещения 22000127550000000025).

Доводы жалобы сводятся к следующему:

Организатором торгов неправомерно выбран способ реализации земельного участка путем его продажи. Продажа земельного участка, предусматривающего возможность возведения капитальных сооружений, не допускается и в данном случае необходимо проводить аукцион на право заключения договора аренды.

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции.

08 июля 2024 года на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru организатором торгов опубликовано сообщение о проведении аукциона на право заключения договора купли – продажи земельного участка (извещение № 22000127550000000025).

Основание для решения о проведении аукциона - Распоряжение Администрации Охотского муниципального округа Хабаровского края от 04.07.2024 № 168-о «О проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи на земельный участок».

Согласно извещению земельный участок с кадастровым номером 27:11:0010502:168, площадью 22300,0 кв.м., видом разрешенного

использования – «рыбоводство», расположенного по адресу: Хабаровский край, Охотский муниципальный район, с. Вострецово, ул. Морская.

Начальная цена 41763,00 рубля.

Дата и время начала подачи заявок: 10.07.2024 00-00 (МСК+7).

Дата и время окончания подачи заявок: 09.08.2024 00-00 (МСК+7).

Дата рассмотрения заявок: 12.08.2024.

Дата и время проведения торгов: 14.08.2024 11-00 (МСК+7).

До даты окончания подачи заявок подано 8 заявок, все заявки допущены к участию в торгах. В аукционе приняли участие 6 участников. Победителем аукциона признано ООО «Рыболовецкая компания имени Вострецова», предложившая цену договора 220 926, 27 рублей.

Рассмотрев представленные Заявителем, Организатором торгов документы, а также выслушав пояснения Организатора торгов, Комиссия Хабаровского УФАС пришла к следующим выводам.

В соответствии с пунктом 2 статьи 39.1 «Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее Земельный кодекс) продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается, за исключением случаев, указанных в пункте 2 статьи 39.3 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

В случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка согласно пункту 7 статьи 39.11 Земельного кодекса 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 статьей 39.18 настоящего Кодекса.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости земельный участок с кадастровым номером 27:11:0010502:168, имеет вид разрешенного использования: «рыбоводство».

В соответствии с классификатором видов разрешенного использования, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования» вид разрешенного использования земельного участка «рыбоводство» (код 1.13) включает в себя: «Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)».

Следовательно, земельный участок, выставленный на торги, подлежит реализации путем проведения аукциона на право заключения договора аренды, а не продажи земельного участка.

Таким образом, в действиях организатора торгов – Комитета по управлению муниципальным имуществом Охотского муниципального округа Хабаровского края имеются нарушения пункта 2 статьи 39.1, пункта 7 статьи 39.11 Земельного кодекса.

В связи с чем довод жалобы Комиссия Хабаровского УФАС России считает обоснованным.

Кроме того, в соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа

принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

В соответствии с требованиями пункта 12 статьи 39.11 Земельного кодекса начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка является по выбору уполномоченного органа рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или кадастровая стоимость такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

Согласно сведениям из ЕГРН кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 27:11:0010502:168 составляет 748 834, 00 рублей.

Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 27:11:0010502:168 в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» не определялась.

Цена земельного участка в нарушение требований пункта 12 статьи 39.11 Земельного кодекса определена в размере 5,6% от кадастровой стоимости и составила 41 763, 00 рубля. Данный расчет стоимости земельного участка приемлем для договора аренды, а не купли-продажи (пункт 14 статьи 39.11 Земельного кодекса).

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса 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 в разделе «основная информация», аукционная документация в разделе «сведения об имуществе» и сведения ЕГРН содержат сведения о площади реализуемого земельного участка в размере «22 300 м²».

В тоже время в извещении о проведении аукциона в разделе «характеристики» содержится информация о площади земельного участка в размере «1 054 м²», что свидетельствует о недостоверности информации и введении в заблуждение потенциальных участников аукциона.

Согласно пункту 11 статьи 39.13 Земельного кодекса по результатам проведения электронного аукциона не допускается заключение договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договора аренды такого участка ранее чем через десять дней со дня размещения протокола рассмотрения заявок на участие в электронном аукционе в случае, если электронный аукцион признан несостоявшимся, либо протокола о результатах электронного аукциона на официальном сайте.

Протокол подведения итогов электронного аукциона № 22000127550000000025 от 14.08.2024 содержит информацию о сроке заключения договора в соответствии с требованиями, определенными пунктом 11 статьи 39.13 Земельного кодекса.

В тоже время, в нарушение требований данной нормы извещение о проведении аукциона в разделе «срок заключения договора» и аукционная документация в пункте 14 содержат информацию о сроке заключения договора «в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подведения итогов аукциона».

Таким образом, Организатором торгов нарушены требования пункта 12, подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11, пункта 11 статьи 39.13 Земельного кодекса.

Кроме того, проект договора, размещенный на сайте

www.torgi.gov.ru, не соответствует предмету проводимых торгов, площадь земельного участка не соответствует площади, заявленной в извещении. Так, из пункта 1.1 проекта договора следует, что «По настоящему договору Продавец обязуется передать в аренду Покупателя за плату земельный участок из земель категории – земли населенных пунктов, площадью 1054 кв.м, с кадастровым номером 27:11:0010502:168, расположенного по адресу: Хабаровский край, Охотский район, с. Вострецово ул. Морская, с видом разрешенного использования – под рыбоводство, в сроки, предусмотренные в Договоре, а Покупатель обязуется принять участок и уплатить за него цену, предусмотренную Договором».

В приложении к Договору «Акт приема-передачи» площадь земельного участка также указана в размере 1054м², то есть не соответствующем извещению.

К указанному проекту Договора приложены проекты договоров, не имеющих никакого отношения к проводимым торгам.

Договоры купли-продажи земельных участков:

- площадью 76153 кв.м, с кадастровым номером 27:11:0010901:725, расположенного по адресу: Хабаровский край, Охотский район, в районе р.Урак, с видом разрешенного использования – рыбоводство;

- площадью 20000 кв.м, с кадастровым номером 27:11:0010302:226, расположенного по адресу: Хабаровский край, Охотский район, с. Булгин, ул. Рыбацкая, район дома 22, с видом разрешенного использования – для производственных целей.

Договор аренды земельного участка:

- площадью 1297 кв.м, с кадастровым номером 27:11:0010305:46, расположенного по адресу: Хабаровский край, Охотский район, п. Аэропорт, ул. Центральная, д. 13А, с видом разрешенного использования – предпринимательская деятельность.

По результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений

порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1. части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции (часть 20 статьи 18.1).

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Хабаровского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу (вх. № 13646-ЭП/24 от 22.08.2024) на действия Комитета по управлению муниципальным имуществом Охотского муниципального округа Хабаровского края – организатора торгов (электронного аукциона) на право заключения договора купли – продажи земельного участка с кадастровым номером – 27:11:0010502:168, общей площадью 22300,0 кв.м., видом разрешенного использования – «рыбоводство», расположенного по адресу: Хабаровский край, Охотский муниципальный район, с. Вострещово, ул. Морская (номер извещения 22000127550000000025), обоснованной.

2. Признать организатора торгов – Комитет по управлению муниципальным имуществом Охотского муниципального округа Хабаровского края нарушившим пункт 2 статьи 39.1, пункт 7, пункт 12, подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11, пункт 11 статьи 39.13 Земельного кодекса.

3. Выдать организатору торгов обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушения порядка организации и проведения торгов.

4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Хабаровского УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции

решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.