

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Самарской области (далее – Самарское УФАС России) по рассмотрению жалобы в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе: руководителя Самарского УФАС России Л.Л. П, заместителя начальника отдела контроля закупок Е.А. Д, ведущего специалиста-эксперта отдела контроля закупок Ю.Ю. С (далее – Комиссия),

рассмотрев жалобу Д Д С (далее – Заявитель) на действия МКУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Большечерниговского района Самарской области» (далее – Организатор торгов) при проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами: 63:15:0501002:1, 63:15:0901002:310 (извещения №№21000022840000000047, 21000022840000000048, <https://torgi.gov.ru/new>) (далее – Аукционы),

в присутствии представителя Организатора торгов – М И.М. (Распоряжение № 115к от 28.09.2018г.), представитель Заявителя на рассмотрении жалобы посредством видеоконференцсвязи не участвовал, надлежащим образом извещен, ходатайств не заявлял.

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

09.06.2023г. в Самарское УФАС России поступила жалоба Д Д.С. на действия МКУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Большечерниговского района Самарской области» при проведении Аукционов.

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции, о чем уведомлен Заявитель, Организатор торгов в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно доводам жалобы, Организатором торгов нарушен порядок проведения Аукционов.

Заявитель просит признать незаконными действия Организатора торгов при проведении Аукционов, признать торги недействительными, внести изменения в аукционную документацию по указанным торгам и аннулировать.

Организатор торгов просит признать жалобу Д Д.С. необоснованной,

указывая на правомерность своих действий при проведении Аукционов. Организатором торгов предоставлены документы, запрошенные уведомлениями Самарского УФАС России от 15.06.2023 г. № 4351/7, от 22.06.2023г. №4553/7.

Выслушав доводы сторон, изучив материалы жалобы, Комиссия Самарского УФАС России установила следующее.

03.05.2023г. Организатором торгов на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – <https://torgi.gov.ru> размещено извещение № 21000022840000000047 о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, с кадастровым номером: 63:15:0501002:1.

Аукцион проводится на основании Постановления Администрации Большечерниговского района Самарской области от 02.03.2023г. №94 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Самарская область, район Большечерниговский в границах СПК «Украинский», площадью 850003 кв.м.».

Начальная цена: 85 000,00 руб.

Дата и время начала подачи заявок: 04.05.2023 10:00 (МСК+1).

Дата и время окончания подачи заявок: 31.05.2023 15:00 (МСК+1).

Дата и время начала проведения аукциона: 05.06.2023 11:00 (МСК+1).

Количество поданных заявок: 7 заявок (заявка Д Д.С. - 558755), Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе №2100002284000000004700101 от 01.06.2023г.

Количество участников Аукциона: 7 участников.

Итоги Аукциона: победителем признана заявка Ли А.С. (заявка 608724) с ценовым предложением - 189 550,00 руб., Протокол о результатах аукциона №2100002284000000004700102 от 05.06.2023г.

03.05.2023г. Организатором торгов на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – <https://torgi.gov.ru> размещено извещение № 21000022840000000048 о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, с кадастровым номером: 63:15:0901002:310.

Аукцион проводится на основании Постановления Администрации Большечерниговского района Самарской области от 10.04.2023г. №183 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Самарская область, Большечерниговский район, площадью 137059 кв.м.».

Начальная цена: 315 000,00 руб.

Дата и время начала подачи заявок: 04.05.2023 10:00 (МСК+1).

Дата и время окончания подачи заявок: 31.05.2023 15:00 (МСК+1).

Дата проведения торгов: 05.06.2023 10:00 (МСК+1).

Количество поданных заявок: 4 заявок (заявка Д Д.С. - 225962), Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе №2100002284000000004800101 от 01.06.2023г.

Количество участников Аукциона: 4 участника.

Итоги Аукциона: победителем признана заявка Д В.Н. (заявка 775130) с ценовым предложением - 333 900,00 руб., Протокол о результатах аукциона №2100002284000000004800102 от 05.06.2023г.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды и договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Пунктом 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлен исчерпывающий перечень информации, которую должно содержать извещение о проведении аукциона.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение должно содержать информацию 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).

Согласно доводам жалобы, извещения №№21000022840000000047, 21000022840000000048 не содержат информации об ограничении прав на реализуемые земельные участки – наличие дорог на территории данных земельных участков.

Комиссия Самарского УФАС России, изучив информацию, размещенную на официальном сайте федеральной информационной системы контроля дорожных фондов (ККДФ.рф) установила, что в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 63:15:0501002:1, 63:15:0901002:310 дороги общего пользования федерального, регионального, местного значения отсутствуют, грунтовые дороги проходят вдоль указанных земельных участков.

Довод Заявителя признается Комиссией Самарского УФАС России необоснованным.

Как следует из доводов жалобы, в размещенной на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> информации по Аукциону (21000022840000000047) Извещение содержит разные виды разрешенного использования земельного участка – в характеристиках земельного участка вид разрешенного использования земельного участка: растениеводство, в описании лот вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства.

Согласно пояснениям Организатора торгов указанный земельный участок сформирован и поставлен на кадастровый учет 14.10.2004г. с видом разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства. Приказом Росреестра от 10.11.2020г. № П/0412 утвержден классификатор видов разрешенного использования земельных участков. Согласно указанному Приказу вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства отсутствует.

Согласно представленным в материалы жалобы снимкам экрана с официального сайта <https://torgi.gov.ru> возможность выбора в разделе характеристики земельного участка вид разрешенного использования земельного участка – для сельскохозяйственного производства отсутствует, в связи с чем Организатором торгов в указанном разделе выбран вид разрешенного использования – растениеводство, который предусмотрен Приказом Росреестра от 10.11.2020г. № П/0412 и фактически соответствует использованию данного земельного участка.

Довод Заявителя признается комиссией Самарского УФАС России

необоснованным.

Исходя из доводов жалобы, несмотря на вид разрешенного использования по Аукциону №21000022840000000048 – хранение и переработка сельскохозяйственной продукции, в Извещении отсутствует информация о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, так как вид разрешенного использования, по мнению Заявителя, прямо предполагает строительство зданий и сооружений на территории данного земельного участка.

Согласно Извещению, участок с кадастровым номером 63:15:0901002:310 расположен на землях из категории земель сельскохозяйственного назначения.

Частью 1 статьи 36 Градостроительного кодекса российской Федерации установлено, что градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства утверждаются в составе градостроительных регламентов и применяются в пределах границ соответствующей территориальной зоны в отношении определенной категории земель.

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты для рассматриваемой категории земель не устанавливаются.

Кроме того, в соответствии с утвержденными правилами землепользования и застройки сельского поселения Большая Черниговка муниципального района Большечерниговский самарской области рассматриваемый земельный участок не включен в границы какой-либо территориальной зоны.

Ввиду вышеизложенного, предельные параметры разрешенного строительства для вышеуказанного земельного участка не установлены.

Довод Заявителя признается комиссией Самарского УФАС России необоснованным.

Согласно пункту 9 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение должно содержать информацию о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Вместе с тем, в извещении по Аукциону №21000022840000000047 срок аренды указан 25 лет, а в Проекте договора - 10 лет; в извещении по Аукциону №21000022840000000048 срок аренды указан 49 лет, а в Проекте договора - 10 лет.

Комиссия Самарского УФАС России отмечает, что в соответствии с пунктом 22 статьи 39.11 ЗК РФ проект договора аренды является обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона.

Таким образом, существующие противоречия между информацией, содержащейся в извещениях об аукционах и в проектах договорах, не позволяют определить точный срок аренды рассматриваемых земельных участков, который является существенным условием договора аренды, который заключается по результатам торгов.

Довод Заявителя признается Комиссией Самарского УФАС России обоснованным.

Пунктом 9 статьи 39.12 ЗК РФ установлены требования к протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе.

Согласно указанным требованиям, протокол рассмотрения заявок должен содержать: сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем.

Комиссией Самарского УФАС России установлено, что Протоколы рассмотрения заявок на участие в аукционах №№2100002284000000004700101, 2100002284000000004800101 от 01.06.2023г. не содержат информации о датах подачи заявок участниками аукциона, а также информации о внесенных ими задатках.

Доводы Организатора торгов о невозможности изменения содержания протоколов, формируемых электронной площадкой, являются несостоятельными, так как согласно Регламенту электронной торговой площадке АО «ЕЭТП» на которой проходили указанные торги, Организатор торгов имеет возможность сформировать протокол определения участников средствами оператора электронной торговой, загрузить его к себе на рабочее место, ознакомиться и при необходимости опубликовать его или собственный вариант протокола.

Таким образом, Организатором торгов нарушен пункт 9 статьи 39.12 ЗК РФ, довод Заявителя признается Комиссией Самарского УФАС России обоснованным.

Согласно пункту 15 статьи 39.12 ЗК РФ Протокол о результатах аукциона должен содержать следующие сведения:

- 1) сведения о месте, дате и времени проведения аукциона;
- 2) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади земельного участка;
- 3) сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;
- 4) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона;
- 5) сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

Комиссией Самарского УФАС России установлено, что Протоколы подведения итогов №№ 2100002284000000004700102, 2100002284000000004800102 от 05.06.2023г. не содержат сведений о предмете аукциона, в том числе сведений о местоположении и площади земельного участка; об участниках аукциона, а также информации о наименовании и месте нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона.

Ввиду указанных обстоятельств, Организатором торгов нарушен пункт 15 статьи 39.12 ЗК РФ, довод Заявителя признается Комиссией Самарского УФАС России обоснованным.

Кроме того, из жалобы следует, что Организатор торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – <https://torgi.gov.ru> в извещениях по рассматриваемым Аукционам неправомерно указал срок отмены процедуры – за три дня до момента проведения аукциона, так как Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 г. № 67 "О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров

может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса" (далее - Приказ ФАС России N 67) установлены иные сроки для отмены процедуры – пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе.

Комиссия Самарского УФАС России обращает внимание, что указанные правила утверждены во исполнение статьи 17.1 Закона о защите конкуренции. Вместе с тем, из положений части 2 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции следует, что утвержденный Приказом ФАС России №67 порядок заключения договоров не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в том числе в соответствии с ЗК РФ. В связи с тем, что предметом Аукционов является право на заключение договора аренды земельного участка, Приказ ФАС России №67 в рассматриваемом случае не применяется.

По результатам рассмотрения жалобы, учитывая, что выявленные нарушения не повлияли на результаты торгов, Комиссией Самарского УФАС России принято решение не выдавать предписание.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Самарского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Д. Д.С. на действия МКУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Большечерниговского района Самарской области» при проведении Аукционов частично обоснованной.
2. Признать в действиях МКУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Большечерниговского района Самарской области» нарушение требований, установленных пунктами 9, 15 статьи 39.12 ЗК РФ.

Передать материалы жалобы для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном частью 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ.