

РЕШЕНИЕ

ПО ЖАЛОБЕ № 010/01/18.1-456/2023

г. Петрозаводск

Резолютивная часть решения объявлена «14» июля 2023 года

Решение в полном объеме изготовлено «18» июля 2023 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия (далее – Комиссия Карельского УФАС России) в составе:

заместитель начальника отдела контроля органов власти и закупок, заместитель председателя Комиссии;

главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти и закупок, член Комиссии;

ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и закупок, член Комиссии;

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу ООО «Строительные инвестиции» на действия организатора торгов – администрации Импилахтинского сельского поселения при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 10:05:0040301:140 (извещение 3000022920000000001),

участии представителя заявителя –., полномочия подтверждены,

УСТАНОВИЛА:

на официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение 3000022920000000001 о проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного в д.

конкюля Питкярантского муниципального района Республики Карелия.

анизатор аукциона: администрация Импилахтинского сельского поселения.

анизация по сопровождению проведения аукциона: ООО «ПСО «Госзаказ».

электронная площадка: ООО «РТС-тендер».

ление уполномоченного органа о проведении аукциона: постановление администрации Импилахтинского сельского поселения №13 от 18.04.2023.

та, время и место начала приема заявок – 26.04.2023 с 09:00 по адресу электронной площадки ООО «РТС-тендер» (<http://rts-tender.ru>).

та, время и место окончания приема заявок: 29.05.2023 в 17:00 по адресу электронной площадки ООО «РТС-тендер» (<http://rts-tender.ru>).

та, время, место определения участников аукциона: 30.05.2023 в 10:00 по адресу электронной площадки ООО «РТС-тендер» (<http://rts-tender.ru>).

та, время, место проведения аукциона и подведения итогов аукциона: 06.06.2023 в 10:00 по адресу электронной площадки ООО «РТС-тендер» (<http://rts-tender.ru>).

едмет аукциона - ЛОТ №1: аренда земельного участка с кадастровым номером 10:05:0040301:140, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Питкярантский муниципальный район, Импилахтинское сельское поселение, д. Кирконкюля. Общая площадь 3311 (+/- 20) кв.м. Вид разрешенного использования – «Туристическое обслуживание. Территориальная зона - РЗ. Зона объектов туризма, детских и спортивных площадок». Категория земель – земли населенных пунктов. Целевое назначение - оказание услуг в сфере водного туризма.

земельный участок находится на праве постоянного (бессрочного) пользования администрации Импилахтинского сельского поселения (10:05:0040301:140-035/2022-1 25.10.2022).

исходная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (начальный размер ежегодной арендной платы) – 10 000 (десять тысяч) руб. 00 коп., НДС не облагается.

срок аренды земельного участка: 3 года со дня подписания акта приема-передачи земельного участка.

ограничения прав и обременения на земельный участок: в соответствии с информацией из ЕГРН (прилагается отдельным файлом).

информация о допустимых параметрах разрешенного строительства - в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения.

формация о технических условиях подключения - в соответствии с основным разрешением разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения.

Согласно протоколу о результатах электронного аукциона от 01.06.2023 №1/И в аукционе принимали участие 7 претендентов, победителем аукциона признано ООО «Строительные инвестиции», предложившее годовую арендную плату за предмет аукциона в размере 121 600 рублей.

Установлением администрации Импилахтинского сельского поселения от 16.06.2023 №15 электронный аукцион на право заключения договора аренды земельного участка по извещению №230000022920000000001 отменен на стадии заключения договора аренды в связи с выявлением обстоятельств, предусмотренных подпунктом 7 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

В своей жалобе ООО «Строительные инвестиции» указывает, что организатор аукциона в предусмотренный законодательством срок не направил в адрес заказчика подписанный договор аренды земельного участка, а по истечении указанного срока принял решение об отмене аукциона, что привело к нарушению прав общества.

Администрация Импилахтинского сельского поселения представила возражения на жалобу, согласно которым на стадии подготовки проекта договора аренды было принято решение об отказе от процедуры аукциона во исполнение пунктов 7 и 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ, так как указанный земельный участок не мог быть предметом аукциона.

На основании части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия Уральского УФАС России объявляла в рассмотрении настоящей жалобы перерыв с целью получения дополнительной информации от организатора аукциона.

Согласно представленной органом местного самоуправления информации, от 13.06.2023 Администрация обратилась в адрес Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия с запросом о разъяснении возможности заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 10:05:0040301:140, предоставленного администрации Импилахтинского сельского поселения в постоянное бессрочное пользование, ответ на который не поступил.

После проведения аукциона с целью проверки законности заключения договора аренды земельного участка Администрация обратилась за юридической консультацией, по результатам которой стало известно о невозможности заключения договора на основании подпункта 7 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

На заседаниях Комиссии по рассмотрению жалобы Администрация не обеспечила участия своего представителя.

Услышав пояснения представителя заявителя, изучив представленные на рассмотрение жалобы материалы, Комиссия Карельского УФАС России пришла к следующим выводам.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона в электронной форме по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11-39.13 ЗК РФ.

Согласно пункту 17 статьи 39.12 ЗК РФ победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

Согласно пункту 11 статьи 39.13 ЗК РФ по результатам проведения электронного аукциона не допускается заключение договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и 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.

Согласно пункту 12 статьи 39.13 ЗК РФ уполномоченный орган обязан в течение пяти дней со дня истечения срока, предусмотренного пунктом 11 настоящей статьи, направить победителю электронного аукциона или иным лицам, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 настоящего Кодекса заключается договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка, подписанный проект договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и подписанный проект договора аренды такого участка.

Согласно пункту 13 статьи 39.13 ЗК РФ по результатам проведения электронного аукциона договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка заключается в электронной форме и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью сторон такого договора.

Согласно статье 191, 193 Гражданского кодекса Российской Федерации течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало. Если последний день срока приходится на нерабочий день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день.

Протокол о результатах аукциона от 01.06.2023 №1/И размещен 02.06.2023 на сайте <https://torgi.gov.ru/new/>.

ду отсутствия у Администрации права на распоряжение предоставленным на праве постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, оборот аренды земельного участка по результатам торгов не может быть заключен, поскольку в силу статьи 168 ГК РФ будет являться недействительной (ничтожной) сделкой.

В связи с названными обстоятельствами Комиссия антимонопольного органа приходит к выводу, что в рассматриваемом случае Администрация при проведении аукциона на право заключения договора аренды допустила нарушение подпункта 7 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ, а при проведении аукциона уже после процедуры его проведения также нарушила пункт 24 статьи 39.11 ЗК РФ.

Нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продажи государственного или муниципального имущества, порядка заключения договоров по результатам проведения таких торгов и продажи или в случае, если такие торги признаны несостоявшимися, статьей 7.32.4 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Карельского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Строительные инвестиции» на действия организатора торгов – администрации Импилахтинского сельского поселения при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 10:05:0040301:140 (извещение 3000022920000000001) обоснованной.

Признать в действиях организатора торгов – администрации Импилахтинского сельского поселения нарушение подпункта 7 пункта 8, пункта 24 статьи 39.11 ЗК

Предписание об устранении нарушений порядка организации и проведения торгов не выдавать.

Передать материалы дела должностному лицу Карельского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства.

Решение может быть обжаловано в Арбитражном суде Республики Карелия в течение трех месяцев со дня его принятия

