

РЕШЕНИЕ № 023/10/18.1-4250/2023

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

30 августа 2023г. 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:

Председателя комиссии № 2:

Члены Комиссии:

в отсутствие надлежащим образом уведомленного Д.Д.С. (далее — Заявитель), при участии посредством видеоконференцсвязи представителя Управления имущественных отношений администрации муниципального образования город Армавир (далее — Организатор торгов) С.Р.В. по доверенности от 30.05.2022 № 3015/4152, рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещения № 21000003580000000064 опубликованы на сайте [www.torgi.gov.ru](http://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 № 21000003580000000064 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

Информация о рассмотрении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России [www.krasnodar.fas.gov.ru](http://www.krasnodar.fas.gov.ru).

Рассмотрение жалобы состоялось посредством видеоконференцсвязи 30.08.2023г. в 11:00 (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).

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.

Кроме того, в соответствии с частью 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.

В соответствии с постановлением администрации муниципального

образования город Армавир от 14.07.2023 года №1563 на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) опубликовано извещение от 14.07.2023г. № 21000003580000000064.

Дата проведения аукциона - 15.08.2023 12:00 (МСК).

Дата начала подачи заявок - 15.07.2023 00:00 (МСК).

Дата окончания приема заявок – 10.08.2023 23:59 (МСК).

Согласно доводу жалобы Заявителя, Организатором торгов нарушен порядок проведения аукциона, по мнению Заявителя, извещение содержит недостоверную информацию о предмете торгов. Заявитель указывает на то, что согласно информации опубликованной в сети «Интернет» на реализуемом участке расположено капитальное строение, информация о котором в извещении отсутствует.

Вместе с тем, согласно доводу жалобы Заявителя, на указанном земельном участке расположена автомобильная дорога, что также не указано Организатором торгов в Извещении.

Согласно извещению от 14.07.2023г. № 21000003580000000064, опубликованному на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru):

Лот № 1. Земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Армавир, ул. Лунина, площадью 5524 квадратных метра, кадастровый номер 23:38:0119001:2197, разрешенное использование – «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», категория земель – земли населенных пунктов, расположен: в зоне затопления территории г. Армавир Армавирского городского округа Краснодарского края при половодьях и паводках р. Кубань 1% обеспеченности (ЗОУИТ 23:00-6.570); в зоне минимальных расстояний по горизонтали до зданий и сооружений от водопровода площадью 1193 квадратных метра, в зоне минимальных расстояний по горизонтали до зданий и сооружений от канализации площадью 589 квадратных метров, в зоне минимальных расстояний по горизонтали до зданий и сооружений от канализации (ливневой) площадью 536 квадратных метров, в охранной зоне кабельной линии электропередачи площадью 100,7 квадратных метра, в охранной зоне кабельной линии связи ориентировочной площадью 85 квадратных метров; общая площадь охранных зон – 1822 квадратных метра.

Начальная цена аукциона – 1 613 600 руб.

Шаг аукциона – 48 408 руб.

Сумма задатка – 1 613 600 руб.

Комиссией Краснодарского УФАС России установлено, что материалы публичной кадастровой карты, размещенной на официальном сайте [egrp365.org](http://egrp365.org), где указывает на наличие на земельном участке строений на момент публикации извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 23:38:0119001:2197 являются не актуальными, так как на снимках присутствуют временные сооружения, возведенные подрядной организацией, выполняющей строительство автомобильной дороги. По завершению строительства данные объекты были демонтированы и не являлись объектами капитального строительства.

Из материалов представленных в адрес Комиссии Краснодарского УФАС следует, что в момент публикации извещения о проведении торгов и по настоящее время на данном земельном участке отсутствуют какие-либо строения.

Вместе с тем, согласно записи Едином государственном реестре недвижимости от 26.07.2023 года №23:38:0119001:2662-23/229/2023-1, сооружение дорожного транспорта, расположенное по адресу: Краснодарский край, город Армавир, Северный жилой район, протяженностью 364 метра, с кадастровым номером 23:38:0119001:2662 является муниципальной собственностью муниципального образования город Армавир.

Указанная автомобильная дорога расположена в пределах земельных участков с кадастровыми номерами: 23:38:0119001:2589, 23:38:0119001:2615, 23:38:0119001:2613, 23:38:0119001:2614.

Автомобильная дорога не пересекает и не входит в границы земельного участка с кадастровым номером 23:38:0119001:2197.

Таким образом, выводы Заявителя о наличии недостоверной информации о предмете торгов не находят фактического подтверждения.

Таким образом, комиссия Краснодарского УФАС России приходит к выводу о необоснованности довода Заявителя.

Согласно доводу жалобы Заявителя Организатором торгов не опубликован протокол рассмотрения заявок, по мнению Заявителя, опубликована исключительно ссылка на сайт Электронной торговой площадки.

Согласно части 7 статьи 39.13 ЗК РФ, протокол рассмотрения заявок на участие в электронном аукционе подписывается не позднее чем в

течение одного дня со дня их рассмотрения усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени организатора аукциона, и размещается на электронной площадке не позднее чем на следующий рабочий день после дня подписания протокола. Данный протокол после размещения на электронной площадке в автоматическом режиме направляется оператором электронной площадки для размещения на официальном сайте.

Комиссией Краснодарского УФАС установлено, что протокол от 14.08.2023г. размещен 15.08.2023г. в виде структурированной информации, содержащей основные сведения о протоколе. Вместе с тем, протокол размещен на электронной площадке, сведения о протоколе в структурированном виде переданы в ГИС Торги в автоматическом режиме.

Таким образом, Комиссия Краснодарского УФАС России, приходит к выводу о необоснованности довода жалобы Заявителя.

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 Д.Д.С. на действия Управления имущественных отношений администрации муниципального образования город Армавир при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещения № 21000003580000000064 опубликованы на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) необоснованной.

Председатель комиссии № 2

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

