

РЕШЕНИЕ № 023/10/18.1-5671/2022

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

12 декабря 2022г. 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:

Заместитель председателя комиссии:

Члены Комиссии:

при участии, путем системы ВКС, представителя ОМВД России по Брюховецкому району (далее — Заявитель) К.О.Ф. и представителя администрации муниципального образования Брюховецкий район (далее – Организатор торгов) П.Л.В. по доверенности от 12.10.2022г. № 53, рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 22000181370000000002 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 № 22000181370000000002 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 12.12.2022г. в 11:30.

Заявитель считает, что Организатор торгов нарушил порядок проведения 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 пункту 11 статьи 39.11 ЗК РФ, Организатором аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом.

В соответствии с пунктом 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 пункту 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.

В соответствии с постановлением администрации муниципального образования Брюховецкий район от 11.11.2022г. № 1505, Организатор торгов объявил о проведении торгов в отношении следующего имущества:

Лот № 2 - право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов площадью 1321 кв.м с кадастровым номером 23:04:0502091:609, расположенный по адресу: Краснодарский край, Брюховецкий район, станица Брюховецкая, в границах кадастрового квартала 23:04:0502091, разрешенное использование: предпринимательство. Максимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства определяются Правилами застройки и землепользования Брюховецкого сельского поселения Брюховецкого района.

Начальная цена аукциона – 80 000,00 руб.

Шаг аукциона – 2 400,00 руб.

Сумма задатка – 80 000,00 руб.

Извещение о проведении торгов опубликовано на официальном сайте Российской Федерации в сети интернет www.torgi.gov.ru №22000181370000000002 от 11.11.2022г.

Согласно извещению, заявки на участие в аукционе принимаются с 12:00 (МСК) 11.11.2022г. до 12:00 (МСК) 05.12.2022г. Рассмотрение заявок состоится в 11:00 (МСК) 08.12.2022г. Аукцион состоится 12.12.2022г. с 08:00 (МСК).

Согласно доводу жалобы, Организатор торгов неправомерно организовал спорный аукцион. По мнению Заявителя в отношении спорного земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления ОМВД России по Брюховецкому району.

Согласно документам, представленным на рассмотрение Комиссии Краснодарского УФАС России, Заявителю на праве постоянного

(бессрочного) пользования принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:04:0502091:20.

В соответствии с пунктом 1.20.1 протокола заседания антитеррористической комиссии, отделу имущественных отношений администрации муниципального образования Брюховецкий район поручено рассмотреть вопрос о безвозмездной передаче в пользование ОМВД России по Брюховецкому району спорного земельного участка.

28.10.2022г. Заявителем в адрес администрации муниципального образования Брюховецкий район направлено письмо об оказании содействия в проведении работ по образованию земельного участка, собственность на который не разграничена, смежного с земельным участком с кадастровым номером 23:04:0502091:20 для постановки на кадастровый учет и последующего предоставления в постоянное бессрочное пользование ОМВД России по Брюховецкому району.

Письмом администрации муниципального образования Брюховецкий район от 03.11.2022г. № 9929 Заявителю сообщено о необходимости постановки земельного участка на кадастровый учет.

Вместе с тем, порядок предварительного согласования предоставления земельных участков установлен статьей 39.15 ЗК РФ.

В соответствии с пунктами 7-10 статьи 39.15 ЗК РФ, по результатам рассмотрения заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка, уполномоченный орган выносит решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка либо решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

При этом, письмо Заявителя от 28.10.2022г. № 68/19-18672 не соответствует требованиям статьи 39.15 ЗК РФ.

Таким образом, ОМВД России по Брюховецкому району заявлений о предварительном согласовании предоставления спорного земельного участка в адрес Организатора торгов не направлял. Решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка ОМВД России по Брюховецкому району отсутствует.

В соответствии с частью 1 статьи 39.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ), земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании:

1) решения органа государственной власти или органа местного

самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;

2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;

3) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;

4) договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

Согласно части 1 статьи 39.6 ЗК РФ, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Порядок подготовки и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности регламентирован статьей 39.11 ЗК РФ.

На основании пункта 4 статьи 39.11 ЗК РФ, проведение аукциона, а также образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона может осуществляться по инициативе заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица. В этом случае образование земельного участка и подготовка аукциона осуществляются в следующем порядке:

1) подготовка заинтересованными в предоставлении земельного участка гражданином или юридическим лицом схемы расположения земельного участка, если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предусмотрено образование земельного участка.

Подготовка заинтересованными в предоставлении земельного участка гражданином или юридическим лицом схемы расположения земельного участка не допускается в случае образования земельного участка из земель или земельных участков, расположенных в границах субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя или в границах населенных пунктов;

2) обращение заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица в уполномоченный орган с заявлением об утверждении схемы расположения земельного участка, если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предусмотрено

образование земельного участка. При этом в данном заявлении указывается цель использования земельного участка;

3) проверка уполномоченным органом наличия или отсутствия оснований, предусмотренных пунктом 16 статьи 11.10 настоящего Кодекса и подпунктами 5 - 9, 13 - 19 пункта 8 настоящей статьи, принятие и направление им заявителю в срок не более двух месяцев со дня поступления заявления об утверждении схемы расположения земельного участка решения о ее утверждении с приложением этой схемы или решения об отказе в ее утверждении при наличии хотя бы одного из указанных оснований. В решении об отказе в утверждении схемы расположения земельного участка должны быть указаны все основания принятия такого решения.

В случае, если на момент поступления в уполномоченный орган заявления об утверждении схемы расположения земельного участка на рассмотрении такого органа находится представленная ранее другим лицом схема расположения земельного участка и местоположение земельных участков, образование которых предусмотрено этими схемами, частично или полностью совпадает, уполномоченный орган принимает решение о приостановлении рассмотрения поданного позднее заявления об утверждении схемы расположения земельного участка и направляет такое решение заявителю.

Рассмотрение поданного позднее заявления об утверждении схемы расположения земельного участка приостанавливается до принятия решения об утверждении ранее направленной схемы расположения земельного участка либо до принятия решения об отказе в утверждении ранее направленной схемы расположения земельного участка;

4) обеспечение заинтересованным лицом выполнения кадастровых работ в целях образования земельного участка в соответствии с утвержденным проектом межевания территории или утвержденной в соответствии с подпунктом 3 настоящего пункта схемой расположения земельного участка;

5) осуществление государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена) на земельный участок, образование которого осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории или утвержденной в соответствии с подпунктом 3 настоящего пункта схемой расположения земельного участка, на основании заявления

заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица либо заявления кадастрового инженера, выполнившего кадастровые работы в целях образования земельного участка, без получения доверенности или иного уполномочивающего документа от уполномоченного органа;

6) обращение заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица в уполномоченный орган с заявлением о проведении аукциона с указанием кадастрового номера такого земельного участка. В данном заявлении должна быть указана цель использования земельного участка;

7) обращение уполномоченного органа с заявлением о государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности на земельный участок, образованный в соответствии с проектом межевания территории или с утвержденной в соответствии с подпунктом 3 настоящего пункта схемой расположения земельного участка, за исключением случаев, если земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, и случаев, если земельный участок не может быть предметом аукциона в соответствии с подпунктами 1, 5 - 19 пункта 8 настоящей статьи;

8) получение информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), предусмотренной законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, если наличие таких условий является обязательным условием для проведения аукциона, за исключением случаев, если земельный участок не может быть предметом аукциона в соответствии с подпунктами 1, 5 - 19 пункта 8 настоящей статьи;

9) проверка уполномоченным органом наличия или отсутствия оснований, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи, и принятие им в срок не более чем два месяца со дня поступления соответствующего заявления решения о проведении аукциона либо решения об отказе в проведении аукциона при наличии хотя бы одного из указанных оснований.

Комиссией Краснодарского УФАС России установлено, что 21.10.2022г. в администрацию муниципального образования Брюховецкий район поступило заявление заинтересованного лица об утверждении схемы расположения земельного участка, площадью 1321 кв.м., в границах кадастрового квартала 23:04:0502091, категория земель — земли

населенных пунктов, цель использования — предпринимательство.

Постановлением администрации муниципального образования Брюховецкий район от 28.10.2022г. № 1436 утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, расположенного по адресу: Краснодарский край, ст. Брюховецкая, в границах кадастрового квартала 23:04:0502091.

Заинтересованным лицом обеспечено проведение кадастровых работ.

02.11.2022г. в администрацию муниципального образования Брюховецкий район поступило заявление заинтересованного об осуществлении кадастрового учета земельного участка.

03.11.2022г. спорный земельный участок поставлен на кадастровый учет.

03.11.2022г. в администрацию муниципального образования Брюховецкий район поступило заявление заинтересованного лица о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Из материалов, представленных на рассмотрение, Краснодарским УФАС России установлено, что основания предусмотренные пунктом 8 статьи 39.11 ЗК РФ, исключающие проведение аукциона в отношении спорного земельного участка отсутствуют.

На основании изложенного, Комиссия Краснодарского УФАС России приходит к выводу о необоснованности довода Заявителя.

Таким образом, Комиссией Краснодарского УФАС России в действиях администрации муниципального образования Брюховецкий район не установлено нарушений порядка организации торгов, предусмотренного Земельным кодексом Российской Федерации.

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 ОМВД России по Брюховецкому району на действия

администрации муниципального образования Брюховецкий район при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 22000181370000000002 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru) необоснованной.

Заместитель председателя комиссии

Члены Комиссии:

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