

## **РЕШЕНИЕ №023/10/18.1-2058/2019**

### **по результатам рассмотрения жалобы**

### **на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров**

28 октября 2019

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:

СО.А. – начальник отдела контроля органов власти;

Члены Комиссии:

БЮ.С. – заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Ш С.О. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

П В.С. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

в присутствии Заявителя – СФА, в присутствии представителя Организатора торгов – ООО «Агора» - Р Т.В., рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 23:13:1001186:42 (извещение №300819/11037160/01 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)),

## УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба С Ф А на действия ООО «Агора» при организации и проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 23:13:1001186:42 (извещение №300819/11037160/01 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

Информация о поступлении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России по адресу: <http://www.krasnodar.fas.gov.ru>.

Рассмотрение жалобы назначено на **28.10.2019г. в 11:30** по адресу: г. Краснодар, ул. Коммунаров, 235, ком. 1.

Заявитель указывает на то, что Организатором торгов нарушен порядок публикации извещения, а именно в извещении о торгах отсутствуют предусмотренные законом обязательные сведения, а также организатором торгов не соблюден порядок уведомления участников аукциона.

Организатор торгов возражает доводам жалобы, считает, что аукцион проведен в соответствии с действующим законодательством.

Комиссия по делу №023/10/18.1-2058/2019, изучив представленные материалы, выслушав доводы сторон, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» установила следующее.

Организатор торгов осуществляет свою деятельность на основании муниципального контракта №03183005544190002600001 от 19.08.2019 года на оказание услуг для муниципальных нужд, в соответствии с которым ООО «Агора» наделена полномочиями по организации и проведению торгов по предоставленным Заказчиком документам.

Согласно муниципального контракта №03183005544190002600001 от 19.08.2019 года, в обязанности ООО «Агора» входит:

подготовка и размещение извещений о проведении аукциона ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), газета «Голос Правды»), прием и регистрация заявок и документов от претендентов, прием на свой счет задатков, оформление протоколов рассмотрения заявок на

участие в аукционе и отправка уведомлений претендентам допущенным к участию в аукционе и не допущенным к участию в аукционе с указанием причин, обеспечение проведения аукциона, оформление протоколов проведения аукциона, протоколов результатов, передача Заказчику и победителю необходимых экземпляров протоколов Приложение №1 к контракту «Спецификация».

Спецификацией предусмотрена обязанность ООО «Агора» размещения извещения о проведении аукциона на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов.

Вместе с тем, формирование земельного участка, установление его разрешенного использования, утверждение правил землепользования и застройки Марьянского сельского поселения Красноармейского района не входит в полномочия ООО «Агора».

Согласно части 21 ст.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 технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта

капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории);

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;

10) о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, определяется в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов;

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 июля 2007 года N 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.

Согласно извещению, опубликованному на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), а также в газете «Голос Правды» от 30.08.2019г. по Лоту №22 опубликована следующая информация:

Право на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 23:13:1001186:42, расположенного по адресу: Краснодарский край, Красноармейский район, ст. Марьянская ул. Д.Швец 1 владение 3, общей площадью 210048 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное

использование: садоводство. Начальная цена предмета аукциона – 1 121 400 (один миллион сто двадцать одна тысяча четыреста) руб, шаг аукциона – 33642 (тридцать три тысячи шестьсот сорок два) руб, размер задатка – 1 121 400 (один миллион сто двадцать одна тысяча четыреста) руб. Срок действия договора аренды земельного участка – 49 лет. Обременения и ограничения: часть земельного участка расположена в границе охранной зоны кургана; в санитарно-защитной зоне промышленных предприятий, производств и объектов; использовать земельный участок в соответствии с ФЗ от 25.06.2002г № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ» Торги состоятся «04» октября 2019г в 17ч. 00мин. Для лот 14-22 параметры разрешенного строительства объекта: согласно правил землепользования и застройки Марьянского с/п Красноармейского района.

Заявитель в своей жалобе указывает на нарушение Организатором торгов пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ, а именно в извещении отсутствует информация о максимально и минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения.

Комиссией Краснодарского УФАС России установлено, что выставленный на аукцион земельный участок по Лоту №22 имеет вид разрешенного использования – садоводство.

Согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» вид разрешенного использования «Садоводство» предусматривает осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и

ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур.

Вместе с тем, согласно Правилам землепользования и застройки территории Марьянского сельского поселения Красноармейского района Краснодарского края, утвержденных решением Совета Марьянского сельского поселения Красноармейского района от 11.03.2011 года вид разрешенного использования «Садоводство» предусматривает осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, допускается размещение некапитального хозяйственного строения для хранения сельскохозяйственных орудий труда. Размещение объектов капитального строительства не допускается, минимальные отступы от границ участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки, максимальная этажность и максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не предусматриваются.

Таким образом, в обжалуемых действиях Организатора торгов не установлено нарушений п.4 ч.21 ст.39.11 ЗК РФ.

30 сентября 2019 года состоялось заседание комиссии по признанию претендентов участниками торгов, в отношении лота №22 комиссия вынесла решение признать аукцион несостоявшимся в соответствии с п. 14 ст. 39.12 ЗК РФ, в связи с тем, что на момент окончания приема заявок 30.09.2019г (12час.00мин) подана единственная заявка С Ф А (заявка на участие в торгах № 731 от 30.09.2019г.).

Задаток оплачен полностью, платежное поручение № от; № от.

01 октября 2019 года единственному участнику торгов С Ф.А. Организатором торгов направлено уведомление о принятии в отношении него решения о признании единственным участником торгов, что подтверждается соответствующим платежным поручением.

В соответствии с п.14.ст. 39.12 ЗК РФ, в случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе или не подано ни одной заявки на участие в аукционе, аукцион признается несостоявшимся. Если единственная заявка на участие в аукционе и заявитель, подавший

указанную заявку, соответствуют всем требованиям указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, уполномоченный орган в течение десяти дней со дня рассмотрения указанной заявки обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, равном начальной цене предмета аукциона.

Так же в своей жалобе СФ.А. указывает, что по состоянию **на** 23.07.2018 год информация о рассмотрении заявок и результатах аукциона в отношении лота № 22 право на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 23:13:1001186:42 так и не опубликована.

Указанная информация не могла быть опубликована на указанную дату 2018 года.

Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе от 30.09.2019г. размещен на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> 01.10.2019 года (не позднее чем на следующий день после подписания протокола п.9 ст. 39.12 ЗК РФ).

Протокол о признании торгов несостоявшимися от 30.09.2019г также размещен на официальном сайте 01.10.2019 года.

Таким образом, в действиях Организатора торгов не установлено нарушений порядка публикации информации о проведении аукциона.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

### **РЕШИЛА:**

Признать жалобу СФА на действия ООО «Агора» при организации и проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 23:13:1001186:42

(извещение №300819/11037160/01 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) необоснованной.

Заместитель председателя Комиссии:

О.А. С

Члены Комиссии:

Ю.С. Б

О.С. Ш

В.С. П

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