

Заявитель

Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям Сосновского муниципального района Челябинской области
ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 21, с. Долгодеревенское, Сосновский р-н, Челябинская область, 456510

kuiizo@mail.ru

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 074/10/18.1-390/2019

«15» апреля 2019 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение порядка проведения торгов (далее – Комиссия), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

Председателя <...> - заместителя руководителя Челябинского УФАС России;
Комиссии: >
Членов <...> - начальника отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
Комиссии: >
<...> - главного специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,
>

рассмотрев жалобу физического лица (далее – Заявитель) на действия Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям Сосновского муниципального района Челябинской области (далее – Комитет, организатор торгов),

в присутствии:

- Заявителя;

- <...>, представителя Комитета;

- <...>, представителя Заявителя на заседании Комиссии 08 апреля 2019 года до объявления перерыва,

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступила жалоба физического лица на неправомерные действия Комитета, выразившиеся в нарушении установленного порядка проведения открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 74:19:0302001:750, расположенного по адресу: Челябинская область, Сосновский р-н, северо-восточная часть с. Долгодеревенское, участок № 28 (далее – Земельный участок), Лот № 3, Извещение № 240119/0059197/02 (далее – Аукцион, торги).

Из жалобы следует, что 22 февраля 2019 года Заявителем была подана заявка на участие в Аукционе, в составе которой представлены все необходимые документы, в том числе подтверждающие оплату задатка в полном объеме.

В соответствии с Протоколом рассмотрения заявок на участие в Аукционе от 25.02.2019 (далее – Протокол рассмотрения заявок), на участие в торгах по лоту № 3 поступила только одна заявка – Заявителя, в связи с чем торги признаны несостоявшимися.

На основании пункта 13 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), 14 марта 2019 года между Заявителем и Комитетом заключен Договор № 13-А/2019 аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности (далее – Договор № 13-А/2019).

Заявитель указывает, что Комитетом указанный договор направлен для прохождения государственной регистрации в Управление Росреестра по Челябинской области.

Однако 22 марта 2019 года результаты Аукциона аннулированы по причине того, что Земельный участок предоставлен в собственность на основании Постановления Администрации Сосновского муниципального района Челябинской области (далее – Администрация) от 06.12.2018 № 3119 «Об утверждении перечня земельных участков, планируемых к бесплатному предоставлению в собственность гражданам в 2019 году для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства с возведением жилого дома на приусадебном земельном участке, находящемся в муниципальной собственности или государственная собственность на который не разграничена» (далее – Постановление № 3119), о чем составлен протокол об аннулировании результатов аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка 22.03.2019 (далее – Протокол аннулирования торгов).

По мнению Заявителя, аннулирование результатов торгов после их проведения является неправомерным и не соответствует требованиям пункта 3 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ). В связи с чем, Заявитель просит выдать организатору торгов предписание об устранении допущенных нарушений порядка организации и проведения Аукциона путем отмены решения от 22 марта 2019 года об аннулировании результатов торгов.

Комитетом представлены письменные пояснения и на заседании Комиссии пояснено следующее.

Комитет указывает, что заявления о предоставлении Земельного участка в аренду не поступали, подготовка и организация Аукциона произведена по инициативе Комитета.

Из пояснений следует, что при подготовке и организации проведения Аукциона специалистом отдела по земельным отношениям Комитета допущена ошибка в части неосуществления проверки на наличие (отсутствие) оснований, предусмотренных пунктом 8 статьи 39.11 ЗК РФ, а именно не было учтено, что 06 декабря 2018 года на основании Постановления № 3119 Земельный участок включен в перечень земельных участков, планируемых к бесплатному предоставлению в собственность гражданам в 2019 году для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства с возведением жилого дома на приусадебном участке, находящегося в муниципальной собственности или государственная собственность на который не разграничена, в соответствии с Законом Челябинской области от 28.04.2011 № 121-ЗО «О бесплатном предоставлении земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства с возведением жилого дома на приусадебном земельном участке на территории Челябинской области» (далее – Закон № 121-ЗО).

Вместе с тем, Комитет указывает, что Земельный участок предоставлен в собственность только 04 февраля 2019 года на основании Постановления Администрации № 138 «О предоставлении в собственность, находящегося в государственной собственности земельного участка» (далее – Постановление № 138), в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРН) сведения в отношении указанного земельного участка о передаче его в собственность внесены 06 марта 2019 года, в связи с чем на дату принятия решения о проведении торгов отсутствовали основания для их непроведения.

Комитет считает, что ввиду предоставления Земельного участка в собственность основания для заключения договора с победителем по результатам проведения торгов отсутствовали.

Изучив представленные материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Челябинского УФАС России приходит к следующим выводам.

Распоряжением Комитета от 21 января 2019 года № 8/ЗО «О продаже на аукционе права на заключение договора аренды земельного участка площадью 1200 кв. м., расположенного по адресу: Челябинская область, Сосновский район, северо-восточная часть с. Долгодеревенское, участок № 28, для индивидуального жилищного строительства» отделу по земельным отношениям поручено организовать и провести Аукцион; опубликовать извещение о проведении Аукциона в газете «Сосновская Нива», в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – сеть «Интернет») на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт торгов) и на официальном сайте Администрации www.chelsosna.ru.

Извещение о проведении торгов № 240119/0059197/02 опубликовано на официальном сайте торгов 24.01.2019 года.

Дата и время начала приема заявок – 23.01.2019 09:00; дата и время окончания подачи заявок – 22.02.2019 16:00.

Датой и временем проведения Аукциона является 27.02.2019 11:30.

Начальная цена по Лоту № 3 составляет 61 200 рублей; шаг аукциона – 1 800 рублей; размер задатка – 6 100 рублей.

Согласно представленным документам, на участие в Аукционе по Лоту № 3 поступила 1 заявка от Заявителя по настоящей жалобе.

Пункт 14 статьи 39.12 ЗК РФ определяет, что в случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе, аукцион признается несостоявшимся. Если единственная заявка на участие в аукционе и заявитель, подавший указанную заявку, соответствуют всем требованиям и 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.

С учетом названных норм, 25 февраля 2019 года Аукцион признан несостоявшимся, Заявитель признан единственным участником торгов по Лоту № 3, а также принято решение о заключении договора аренды Земельного участка, что отражено в Протоколе рассмотрения заявок.

14 марта 2019 года между Комитетом и Заявителем в трех экземплярах подписан Договор № 13-А/2019 с ежегодной арендной платой равной начальной цене Аукциона – 61 200 рублей.

22 марта 2019 года организатором торгов принято решение об аннулировании результатов Аукциона, о чем составлен Протокол об аннулировании торгов.

Порядок организации и проведения торгов по продаже права на заключение договора аренды земельных участков, находящихся в государственной, муниципальной собственности или собственности, на которые не разграничена, регулируется положениями ЗК РФ, в частности статьями 39.11 и 39.12 названного кодекса.

Общие положения, регулирующие порядок организации и проведения торгов, установлены ГК РФ.

В соответствии с пунктом 4 статьи 448 ГК РФ, если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, опубликовавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем **за три дня** до наступления даты его проведения.

Поскольку ЗК РФ, а также извещение о проведении Аукциона не содержат норм, устанавливающих срок, в который организатор торгов вправе отказаться от проведения торгов, применению подлежат правила пункта 4 статьи 448 ГК РФ.

28 апреля 2011 года принят Закон № 121-ЗО.

Статья 1 указанного Закона определяет случаи предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства с возведением жилого дома на приусадебном земельном участке в собственность бесплатно, в том числе многодетным семьям, в том числе неполным семьям, воспитывающим трех и более несовершеннолетних детей (в том числе усыновленных, находящихся под опекой (попечительством), пасынков, падчериц), а также детей старше 18 лет, обучающихся в образовательных учреждениях по очной форме обучения, но не более чем до достижения ими возраста 23 лет, постоянно проживающим на территории Челябинской области не менее пяти лет на дату подачи ими заявления о принятии на учет в целях последующего предоставления земельных участков в собственность бесплатно и нуждающимся в жилых помещениях по основаниям, установленным статьей 51 Жилищного кодекса Российской Федерации (пункт 2 части 1).

В соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 2 Закона № 121-ЗО, предоставление гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства с возведением жилого дома на приусадебном земельном участке в собственность бесплатно осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов – в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципальных районов, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территориях сельских поселений, входящих в состав этого муниципального района.

При этом, часть 2 названной статьи Закона № 121-ЗО устанавливает, что орган учета в течение 14 календарных дней со дня опубликования перечня земельных участков, планируемых к бесплатному предоставлению гражданам в очередном году, направляет гражданам письменные уведомления с предложением о возможности предоставления конкретного земельного участка в собственность бесплатно.

Согласно части 4 статьи 3 Закона № 121-ЗО, органы местного самоуправления муниципальных районов в декабре текущего года публикуют перечни земельных участков, планируемых к бесплатному предоставлению гражданам в очередном году, а также перечни земельных участков, не востребованных в течение одного года, в источниках официального опубликования нормативных правовых актов органов местного самоуправления муниципальных районов.

Из представленных материалов следует, что во исполнение требований Закона № 121-ЗО 06 декабря 2019 года Администрацией принято Постановление № 3119, которым утверждён перечень земельных участков, планируемых к бесплатному предоставлению в собственность гражданам в 2019 году для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства с возведением жилого дома на приусадебном земельном участке, в который, в том числе включен земельный участок, являющийся предметом Аукциона по Лоту № 3.

Постановление № 3119 опубликовано в газете «Южно-Уральская Панорама» спецвыпуск от 28.12.2018 и в газете «Сосновская Нива» № 94 от 07.12.2018.

24 декабря 2018 года, в срок, не превышающий 14 календарных дней, установленный частью 2 статьи 2 Закона № 121-ЗО, Администрацией направлено уведомление (исх. № Администрации 7162 от 24.12.2018) в адрес гражданина, состоящего на учете граждан, имеющих право на получение земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства с возведением жилого дома на приусадебном земельном участке в собственность бесплатно, с предложением о возможности предоставления земельного участка в собственность бесплатно, с указанием о необходимости направления в течение 14 дней со дня получения уведомления ответа о согласии или отказе на данный земельный участок. Указанное уведомление подписано заместителем Главы района, также являющейся председателем Комитета, <...>.

14 января 2019 года в ответ на уведомление (исх. № 7162 от 24.12.2018) от гражданина на имя <...> поступило Заявление о предоставлении земельного участка, на основании рассмотрения которого Администрацией 04 февраля 2019 года принято Постановление № 138, земельный участок предоставлен в собственность, о чем в ЕГРН 06 марта 2019 года внесена соответствующая запись.

Применительно к рассматриваемому случаю, при установлении даты проведения торгов 27 февраля 2019 года, последним днем отказа от проведения торгов является 24 февраля 2019 года.

На момент принятия решения о выставлении спорного земельного участка на торги путем принятия 21 января 2019 года Распоряжения Комитет располагал сведениями о предстоящем предоставлении земельного участка в собственность на основании Закона № 121-ЗО и Постановления № 3119, поскольку уведомление, направленное 24 декабря 2018 года в адрес гражданина о предоставлении земельного участка в собственность, подписано Председателем Комитета, заявление гражданина от 14 января 2019 года направлено также на имя Председателя Комитета, в связи с чем Комиссия приходит к выводу о том, что у Комитета была возможность соблюсти требования пункта 4 статьи 448 ГК РФ.

Вместе с тем, документов и сведений, свидетельствующих о принятии мер, направленных на соблюдение требований действующего законодательства при принятии решения об аннулировании торгов, Комитетом не представлено, Комиссией при рассмотрении настоящей жалобы не получено.

Таким образом, принимая решение об аннулировании результатов торгов 22 марта 2019 года, то есть после проведения самого Аукциона, организатором торгов нарушен пункт 4 статьи 448 ГК РФ.

Комиссия приходит к выводу об отсутствии оснований для выдачи предписания, предусмотренного частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, в связи с невозможностью заключения договора по результатам проведения торгов, ввиду предоставления земельного участка в собственность иному лицу.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу физического лица обоснованной.

2. Признать в действиях Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям Сосновского муниципального района Челябинской области нарушение порядка организации и проведения торгов, предусмотренного пунктом 4 статьи 448 ГК РФ.

3. Предписание в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции не выдавать.

4. Передать должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административных правонарушений.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии <...>

<...>

8 (351) 265-93-79

17.04.2019