

РЕШЕНИЕ № 023/10/18.1-6650/2020

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

12 января 2021 г. 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:

в отсутствие представителя надлежащим образом уведомленной Прокуратуры Кореновского района (далее - Прокуратура), при участии с использованием системы ВКС представителя Администрации муниципального образования Кореновский район (далее - Организатор торгов) З.Ю.Д., рассмотрев материалы проверки, направленные прокуратурой Кореновского района на действия АМО Кореновский район при организации и проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельных участков (извещение № 161220/5095844/02 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрены материалы проверки, направленные прокуратурой Кореновского района на действия АМО Кореновский район при организации и проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельных участков (извещение № 161220/5095844/02 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 12.01.2021 года в 11:00 часов по адресу: г. Краснодар, ул. Коммунаров, 235, ком. 1.

В соответствии с информацией представленной в материалах проверки, Администрация муниципального образования Кореновский район нарушила тридцатидневный срок размещения извещения до дня проведения аукциона.

Организатор торгов возражает, считает доводы, изложенные в материалах проверки, ошибочными ввиду неверного толкования норм материального права и неверного исчисления сроков.

Комиссия по делу № 023/10/18.1-6650/2020, 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.

Постановлением администрации муниципального образования Кореновский район от 08 декабря 2020 года № 1968 «О проведении аукциона по продаже земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории сельских поселений Кореновского района» (далее — постановление) принято решение о проведении аукциона по продаже земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории сельских поселений Кореновского района 15 января 2021 года в 10 часов 00 минут, по адресу: город Кореновск, улица Красная, 41, 2 этаж, кабинет № 25.

Согласно указанному постановлению предметом аукциона являются следующие земельные участки:

Лог № 1. Земельный участок с кадастровым номером 23:12:0401007:492 площадью: 14137 кв.м, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Кореновский, восточная окраина станицы Журавской, категория земель — земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для сельскохозяйственного использования. Обременения правами третьих лиц: обеспечить доступ к инженерным коммуникациям обслуживающего персонала, обеспечить сохранность инженерных коммуникаций и соблюдение условий для их эксплуатации в соответствии с нормативным и документами.

В границах участка расположена зона с особыми условиями использования территории, вид - зоны охраны искусственных объектов охранная зона линий и сооружений связи и линий, и сооружений радиотелефонии, реестровый номер <...> :12-6.530, учетный номер <...> .12.2.8;

1) учетный номер части: 23:12:0401007:492/1, площадью 394 кв. м, ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

В границах участка расположена зона с особыми условиями использования территории, вид - зоны охраны природных объектов - прибрежная защитная полоса, реестровый номер <...> :12-6.633, учетный номер <...> .12.2.639;

2) учетный номер части: 23:12:0401007:492/2, площадью 5441 кв. м, ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Приказ министерства природных ресурсов Краснодарского края от 7 ноября 2017 года № 1550 «Об установлении границ водоохраных зон и прибрежных защитных полос, местоположений береговых линий (границ водных объектов) реки Бейсужск Левый, балки Крючкова, балки Мокрая, реки Малевана, балки Чумакова, балки без названия южнее поселка Пролетарского, балки без названия юго-восточнее поселка Пролетарского, реки Журавка, балки без названия в станице Журавской, балки Крутенякая, реки Очерстоватая балка на территории Усть-Лабинекого, Выселковского, Кореновского и Тимашевскою районов

Краснодарского края».

В границах участка расположена зона с особыми условиями использования территории, вид - зоны охраны искусственных объектов охранная зона инженерных коммуникаций, реестровый номер <...> :12-6.5, учетный номер <...> .12.2.79;

3) учетный номер части: 23:12:0401007:492/3, площадью 61 кв. м, ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Начальная цена предмета аукциона по продаже земельного участка определена по результатам рыночной оценки - 198000 рублей, размер задатка составляет 80% от начальной цены предмета аукциона по продаже земельного участка, определенной по результатам рыночной оценки - 158400 рублей, шаг аукциона составляет 3% от начальной цены предмета аукциона по продаже земельного участка, определенной по результатам рыночной оценки - 5940 рублей.

Лот № 2. Земельный участок с кадастровым номером 23:12:0701003:121 площадью: 12001 кв.м, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Кореновский р-н, с/п Бураковское, х. Бураковский, ул. Пролетарская, Российская Федерация, участок № 1, категория земель — земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - питомники. Обременения правами третьих лиц: обеспечить доступ к инженерным коммуникациям обслуживающего персонала, обеспечить сохранность инженерных коммуникаций и соблюдение условий для их эксплуатации в соответствии с нормативными документами.

Начальная цена предмета аукциона по продаже земельного участка определена по результатам рыночной оценки - 168000 рублей, размер задатка составляет 80% от начальной цены предмета аукциона по продаже земельного участка, определенной по результатам рыночной оценки — 134400 рублей, шаг аукциона составляет 3% от начальной цены предмета аукциона по продаже земельного участка, определенной по результатам рыночной оценки – 5040 рублей.

Лот № 3. Земельный участок с кадастровым номером 23:12:0701003:120 площадью: 12004 кв.м, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Кореновский р-н, с/п Бураковское, х. Бураковский, ул. Пролетарская, Российская Федерация, участок № 2, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - питомники.

Обременения правами третьих лиц: обеспечить доступ к инженерным коммуникациям обслуживающего персонала, обеспечить сохранность инженерных коммуникаций и соблюдение условий для их эксплуатации в

соответствии с нормативными документами.

Начальная цена предмета аукциона по продаже земельного участка определена по результатам рыночной оценки ~ 168000 рублей, размер задатка составляет 80% от начальной цены предмета аукциона по продаже земельного участка, определенной по результатам рыночной оценки - 134400 рублей, шаг аукциона составляет 3% от начальной цены предмета аукциона по продаже земельного участка, определенной по результатам рыночной оценки - 5040 рублей.

Лот № 4. Земельный участок с кадастровым номером 23:12:0101001:429 площадью: 5.736 кв.м, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Кореновский р-н, п. Новоберезанский, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - растениеводство. Обременения правами третьих лиц: обеспечить доступ к инженерным коммуникациям обслуживающего персонала, обеспечить сохранность инженерных коммуникаций и соблюдение условий для их эксплуатации в соответствии с нормативными документами.

Ограничения прав на земельный участок, 23.12.2.1:

1) учетный номер части: 23:12:0101001:429/1, площадью 703 кв. м, ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Начальная цена предмета аукциона по продаже земельного участка определена по результатам рыночной оценки - 725000 рублей, размер задатка составляет 80% от начальной цены предмета аукциона по продаже земельного участка, определенной по результатам рыночной оценки - 580000 рублей, шаг аукциона составляет 3% от начальной цены предмета аукциона по продаже земельного участка, определенной по результатам рыночной оценки - 21750 рублей.

Лот № 5. Земельный участок с кадастровым номером 23:12:0701011:162 площадью: 52888 кв.м, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Кореновский, х. Бураковский, ул. Коммунистическая, район дома 80, категория земель — земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур. Обременения правами третьих лиц: обеспечить доступ к инженерным коммуникациям обслуживающего персонала, обеспечить сохранность инженерных коммуникаций и соблюдение условий для их эксплуатации в соответствии с нормативными документами.

В границах участка расположена зона с особыми условиями использования территории, вид - зоны охраны природных объектов водоохранная зона,

реестровый номер <...> :12-6.891, учетный номер <...> .12.2.653:

1) учетный номер части: 23:12:0701011:162/1, площадью 12247 кв. м, ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Приказ министерства природных ресурсов Краснодарского края от 7 ноября 2017 года № 1550 «Об установлении границ водоохраных зон и прибрежных защитных полос, местоположений береговых линий (границ водных объектов) реки Бейсужек Левый, балки Крючкова, балки Мокрая, реки Малевана, балки Чумакова, балки без названия южнее поселка Пролетарского, балки без названия юго-восточнее поселка Пролетарского, реки Журавка, балки без названия в станице Журавской, балки Крутенькая, реки Очеретовагая балка на территории Усть-Лабинского, Выселковского, Кореновского и Тимашевского районов Краснодарского края».

Начальная цена предмета аукциона по продаже земельного участка определена по результатам рыночной оценки - 1453000 рублей, размер задатка составляет 80% от начальной цены предмета аукциона по продаже земельного участка, определенной по результатам рыночной оценки - 1162400 рублей, шаг аукциона составляет 3% от начальной цены предмета аукциона по продаже земельного участка, определенной по результатам рыночной оценки – 43590 рублей.

Также постановлением был установлен срок подачи заявок на участие в аукционе по продаже земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории сельских поселений Кореновского района с 16 декабря 2020 года по 11 января 2021 года (с 16 декабря 2020 года до 11 января 2021 года: понедельник, вторник, среда, пятница с 10:00 до 13:00 часов и с 14:00 до 17:00, четверг - с 09:00 до 12:00 и с 13:00 до 17:00; 11 января 2021 года с 09:00 до 10:00 часов).

Извещение о проведении настоящего аукциона размещено на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru (извещение № 161220/5095844/02), на официальном сайте администрации муниципального образования Кореновский район <http://www.korenovsk.ru> и в печатном средстве массовой информации органов местного самоуправления муниципального образования Кореновский район «Весттгик» № 46 (278) от 16.12.2020 года. Согласно журналу регистрации приема заявок на участие в аукционе по продаже земельных участков и в аукционе на право заключения договоров аренды земельных участков, в адрес администрации муниципального образования Кореновский район поступило 5 (пять) заявок на участие в аукционе:

1) ИП глава КФХ Семенишев В.М. (Лоту №5);

2) ИП глава КФХ Дух М. Е. (Лот № 3);

3) ИП глава КФХ Дух М. Е. (Лот № 2);

4) Ледовских Д.В. (Лот № 4);

5) Пидоря А.А. (Лот № 4).

Заявок от иных граждан в отношении предмета аукциона согласно журналу регистрации приема заявок, на участие в аукционе по продаже земельных участков и в аукционе на право заключения договоров аренды земельных участков, в адрес администрации муниципального образования Кореновский район не поступало.

В представленных сведениях Прокуратуры указано, что Организатор торгов, установив срок проведения аукциона - 15.01.2021, нарушил предусмотренный п.4 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации пятидневный срок, поскольку с учетом положений ст. 191 Гражданского кодекса Российской Федерации, данный срок необходимо исчислять со дня, следующего за днем окончания приема заявок (то есть 12.01.2021.) Следовательно, аукцион должен быть проведен не ранее 17.01.2021.

Кроме того, Прокуратура считает, что Организатор торгов установив дату проведения аукциона 15.01.2021, нарушил срок, предусмотренный п. 19 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, поскольку тридцатидневный срок размещения извещения до дня проведения аукциона не соблюден.

Пунктом 19 статьи. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что 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, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Извещение о проведении аукциона размещено Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации 16.12.2020 (извещение о проведении торгов № 161220/5085844/02 от 16.12.2020). Постановлением установлена дата проведения аукциона - 15.01.2021. Таким образом аукцион назначен на 31 день со дня опубликования извещения, следовательно, извещение опубликовано не менее чем за 30 дней до дня проведения аукциона.

Пунктом 4 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации определено, что прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

С учетом указанной нормы днем окончания приема заявок являлся нерабочий день (10.01.2021).

В соответствии со статьей 193 Гражданского кодекса Российской Федерации, если последний день срока приходится па нерабочий день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день.

На основании указанной нормы в извещении указан срок окончания приема заявок на участие в аукционе - 11.01.2021. Аукцион назначен на 15.01.2021, таким образом прием заявок заканчивается за 3 дня до дня проведения аукциона, т.е. не ранее чем за 5 дней до проведения аукциона, что не противоречит действующему законодательству.

Таким образом Комиссией Краснодарского УФАС России в действиях Организатора торгов не установлено фактов нарушения норм п. 19 ст. 39.11 и п. 4 39.12 ЗК РФ.

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

РЕШИЛА:

По результатам рассмотрения материалов проверки, направленных прокуратурой Кореновского района, на действия АМО Кореновский район при организации и проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельных участков (извещение № 161220/5095844/02 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru), фактов нарушения п. 19 ст. 39.11 и п. 4 ст. 39.12 ЗК РФ не установлено.