

Решение по жалобе № 034/10/18.1-95/2023

10 февраля 2023 года Волгоград

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия Управления) в составе:

Председатель
Комиссии: Я.О.И. – заместитель руководителя управления;

Члены комиссии: Л.Е.В. – начальник отдела контроля органов власти;
Т.С.А. – заместитель начальника отдела
контроля органов власти,

рассмотрев жалобу К.А.А. (далее – Заявитель) на действия администрации Клетского муниципального района Волгоградской области при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Клетского муниципального района (извещение на сайте www.torgi.gov.ru № 22000028400000000010 лоты № 9, 11, 12),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области 30.01.2023 (вх. № 736-ЭП/23) поступила жалоба Кифоришина А.А. на действия организатора аукциона – администрации Клетского муниципального района Волгоградской области (далее — Администрация, Организатор торгов) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Клетского муниципального района (извещение на сайте www.torgi.gov.ru № 22000028400000000010 лоты № 9, 11, 12, далее - Аукцион).

В соответствии с ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции уведомление о поступлении жалобы от 30.01.2023 исх. № ОЯ/622/23 направлено Заявителю и Администрации по электронной почте 30.01.2023.

Рассмотрение жалобы назначено на 03.02.2023 в 13 час. 15 мин., в рассмотрении жалобы объявлен перерыв на 08.02.2023 в 11 ч. 30 мин. Рассмотрение жалобы было отложено на 10.02.2023 в 14 ч. 00 мин. Рассмотрение жалобы по существу

состоялось 10.02.2023 в 14 часов 00 мин. по адресу: Волгоград, ул. 7-я Гвардейская, 12, левое крыло, 5 этаж.

На рассмотрении жалобы присутствовали представители Администрации – Н.Н.В. по доверенности от 28.09.2021 № 3323 (до отложения), М.В.А. по доверенности от 31.01.2023 № 3 (до перерыва), Ч.И.С. по доверенности от 03.02.2023 № 4 (до перерыва), представитель ООО «Захаровское» Ч.О.Н. по доверенности от 11.01.2023 № 11 (до перерыва), К.Е.С (до перерыва), Б.В.Ф. (до перерыва).

Обжалуемые торги – аукциона на право заключения договора аренды земельных участков государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Клетского муниципального района (извещение на сайте www.torgi.gov.ru № 22000028400000000010 лоты № 9, 11, 12, далее - Аукцион).

Извещение № 22000028400000000010 о проведении Аукциона (далее – Извещение) 08.12.2022 размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее – Официальный сайт торгов), опубликовано в печатном издании – газете «ДОН» Клетского муниципального района.

Организатор Аукциона – администрация Клетского муниципального района Волгоградской области.

Аукцион объявлен на основании постановления Администрации от 07.12.2022 № 818 «О проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельного участка» (далее – Постановление № 818).

Из жалобы Заявителя следует, что в нарушение требований Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) при проведении Аукциона Организатором торгов были допущены нарушения действующего законодательства, а именно по лоту № 9 первоначальная цена была не установлена Организатором торгов, а предложена участниками аукциона, в протоколе заседания комиссии по организации и проведению торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договора аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Клетского муниципального района, а также государственная собственность на которые не разграничена не указаны сведения о последнем и предпоследнем предложении, на земельном участке имеется дорога и осуществлялись сельскохозяйственные работы, информация о которых не указана в извещении; по лоту № 11 на земельном участке имелась деятельность третьих лиц, отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Организатор аукциона с доводами Заявителя не согласился, пояснив, что при проведении Аукциона нарушений норм действующего законодательства допущено не было, просит признать жалобу необоснованной.

Исследовав имеющиеся сведения и документы в материалах дела, заслушав и исследовав доводы Организатора аукциона и иных лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

1. Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или

муниципальной собственности, установлен в статьях 39.11 и 39.12 ЗК РФ.

В соответствии с п. 14 ст. 39.11 ЗК РФ начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

Согласно пояснениям представителей Администрации по лотам № 9, № 11 начальная арендная плата за земельные участки кадастровый № 34:12:000000:1613, № 34:12:100013:186 установлена на основании Постановления № 818 в размере более чем 1,5 % от кадастровой стоимости.

В протоколе заседания комиссии по организации и проведению торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договора аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Клетского муниципального района, а также государственная собственность на которые не разграничена № 9/1 от 20.01.2023 (далее - Протокол № 9/1), указана начальная цена арендной платы 217000 (двести семнадцать тысяч) рублей 00 копеек и «шаг повышения» в сумме 3732400,00 (триста семьдесят три тысячи двести сорок) рублей 00 коп.

Кроме того, в Протоколе № 9/1 указано, что Кифоришин А.А. участие в Аукционе по лоту № 9 не принимал.

На основании изложенного, информация указанная в жалобе не нашла подтверждения, довод Заявителя не обоснован.

2. В соответствии с п. 15 ст. 39.12 ЗК РФ результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе указываются:

- 1) сведения о месте, дате и времени проведения аукциона;
- 2) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади земельного участка;
- 3) сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;
- 4) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона;
- 5) сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

В соответствии с Протоколом № 9/1 участие в аукционных торгах по лоту № 9 принимали следующие участники: АО «Перелазовское» (участник № 1), КХ «ЧИР» (участник № 2), Д.Р.С. (участник № 3), М.В.Н. (по доверенности К.А.В., участник № 5). Из Протокола № 9/1 следует, что победителем признан участник № 3 Д.Р.С., при этом в протоколе не имеется сведений об участнике аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона.

Согласно п. 17 ст. 39.12 ЗК РФ победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

Уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по цене, предложенной победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, предложенном победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником устанавливается в размере, равном начальной цене предмета аукциона. Не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте (п. 20 ст. 39.12 ЗК РФ).

Пункт 25 ст. 39.12 ЗК РФ предусматривает, что если договор купли-продажи или договор аренды земельного участка в течение тридцати дней со дня направления победителю аукциона проектов указанных договоров не были им подписаны и представлены в уполномоченный орган, организатор аукциона предлагает заключить указанные договоры иному участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, по цене, предложенной победителем аукциона.

Таким образом, соответствующее предложение о заключении договора должно быть сделано другому участнику, находящемуся ближе всех по «шкалам аукциона» к участнику, признанному победителем Аукциона, но не подписавшему и не представившему в уполномоченный орган направленный ему проект договора.

Вместе с тем, из Протокола № 9/1 не следует кем из участников было сделано последнее и предпоследнее предложение о цене договора аренды земельного участка по лоту № 9.

Исходя из вышеизложенного, Администрация, являясь Организатором Аукциона, не указала в Протоколе № 9/1 последнее и предпоследнее предложение о цене договора аренды земельного участка по лоту № 9, что нарушает требования пп. 4 п. 15 ст. 39.12 ЗК РФ. Довод Заявителя обоснован.

3. В жалобе Заявителя указано, что на земельном участке по лоту № 9 имеется дорога и осуществлялись сельскохозяйственные работы, на земельном участке по лоту № 11 также имелась деятельность третьих лиц, имеется строение и дорога. В

качестве доказательств Заявителем предоставлена информация с публичной кадастровой карты. Из указанной информации невозможно установить актуальность предоставленной информации, поскольку не известна дата осуществления съемки местности. Вместе с тем, согласно Выпискам из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 34:12:000000:1613, земельный участок с кадастровым номером 34:12:100013:186 на указанных участках не указано о наличии ограничений и обременений, в том числе о наличии строений либо иных объектов на которые имеются права третьих лиц. Кроме того, в извещении по лоту № 11 информации о наличии строения не содержится. Довод заявителя не обоснован.

4. В жалобе Заявителя указано, что по лоту № 11 отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Согласно пп. 4 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений. По лоту № 11 земельный участок предоставляется с разрешенным использованием - растениеводство, которое не предусматривает возможность строительства зданий, сооружений, довод Заявителя не обоснован.

Согласно ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции, в том числе об аннулировании торгов.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу К.А.А. на действия организатора аукциона – администрации Клетского муниципального района Волгоградской области при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Клетского муниципального района Волгоградской области (извещение на сайте www.torgi.gov.ru № 22000028400000000010 лоты № 9, 11, 12), обоснованной.
2. Признать организатора торгов – администрацию Клетского муниципального района Волгоградской области нарушившей пп. 4 п. 15 ст. 39.12 Земельного Кодекса Российской Федерации.

3. Выдать администрации Клетского муниципального района Волгоградской области обязательное для исполнения предписание.
4. Передать материалы жалобы уполномоченному должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении дела (дел) об административном правонарушении.
5. Обязать администрацию Клетского муниципального района Волгоградской области в срок до 06.03.2023 представить информацию о номере, дате и месте выдачи паспорта, дате, месте рождения, месте регистрации и фактического проживания должностного лица, действия которого привели к нарушению требования пп. 4 п. 15 ст. 39.12 Земельного Кодекса Российской Федерации.

Председатель комиссии

О.И. Я.

Члены комиссии:

Е.В. Л.

С.А. Т.

Решение антимонопольного органа может быть обжаловано в арбитражный суд Волгоградской области в течение трех месяцев со дня его принятия.