ФЕДЕРАЛЬНАЯ

АНТИМОНОПОЛЬНАЯ
СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ

Федеральной антимонопольной

службы по

Кабардино-Балкарской

Республике

ул. Тарчокова, 18, г. Нальчик, 360030

тел.(8662) 40-95-83, факс (8662) 40-92-82

e-mail: to07@fas.gov.ru

www.kbr.fas.gov.ru

_____ № _____

На № _____ от _____

Заявителю:

Организатору торгов:

Местная администрация

Чегемского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики

361401, КБР, Чегемский район,

г.Чегем, ул. Баксанское шоссе, 3

chegemsky_r@kbr.ru

alla_77@mail.ru

РЕШЕНИЕ

по делу №007/01/18.1-844/2020 о нарушении порядка

организации и проведения торгов

30 июля 2020 года г. Нальчик

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Председателя Комиссии:

ВрИО заместителя руководителя Управления;

Членов Комиссии:

ведущего специалиста-эксперта Управления;

ведущего специалиста-эксперта Управления;

в отсутствие заявителя

в присутствии представителей организатора торгов,

УСТАНОВИЛА

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике (далее – Управление) в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) поступила жалоба (далее – Заявитель) на действия Местной администрации Чегемского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона по продаже права аренды земельного участка с кадастровым № 07:08:1400000:1877, площадью 88 732 кв.м, по извещению №060320/3935119/01 от 06.03.2020 г. (далее – Жалоба).

Жалоба в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (Далее - Закон о защите конкуренции) принята к рассмотрению, информация о поступлении жалобы размещена на сайте Управления http://kbr.fas.gov.ru.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Управление уведомлением от 28.07.2020 г. №06/3562 приостановило процедуру аукциона до рассмотрения жалобы по существу. Рассмотрение жалобы состоялось 30 июля 2020 года.

Заявитель обжалует действие Организатора торгов, выразившиеся, по его доводам в необоснованном признании аукциона несостоявшимся.

Исследовав имеющиеся в материалах дела документы и сведения, Комиссия Управления установила следующее.

На основании Постановления Местной администрации Чегемского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики от 14 февраля 2020 года №177-па был объявлен аукцион по продаже вышеуказанного земельного участка. Извещение №060320/3935119/01 (далее – Извещение) размещено 06 марта 2020 года на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов http://torgi.gov.ru (далее – Официальный сайт).

Согласно Извещению дата начала подачи заявок – 06.03.2020, дата окончания подачи заявок – 03.04.2020, дата проведения аукциона – 08.04.2020.

Проверяя доводы жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

Проведение аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности регламентируется «Земельным кодексом Российской Федерации» от 25.10.2001 №136-ФЗ (далее – Земельный кодекс РФ).

Согласно пункту 19 статьи 39.11 Земельного кодекса 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.

Согласно пункту 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

границы земельного участка подлежат уточнению;

на земельный участок не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если такой земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений; в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории;

в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона;

земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные ограничения использования земельных участков в которой не допускают использования земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, указанными в заявлении о проведении аукциона; земельный участок не отнесен к определенной категории земель;

земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды;

на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 Земельного кодекса РФ, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта

незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации; на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 Земельного кодекса РФ;

земельный участок изъят из оборота, за исключением случаев, в которых в соответствии с федеральным законом изъятые из оборота земельные участки могут быть предметом договора аренды;

земельный участок ограничен в обороте, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка;

земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на срок, не превышающий срока резервирования земельного участка;

земельный участок расположен в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии, или территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном освоении;

земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения;

земельный участок предназначен для размещения здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой субъекта Российской Федерации или адресной инвестиционной программой;

в отношении земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления;

в отношении земельного участка поступило заявление о предварительном согласовании его предоставления или заявление о предоставлении земельного участка, за исключением случаев, если принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или решение об отказе в его предоставлении;

земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования;

земельный участок изъят для государственных или муниципальных нужд, за исключением земельных участков, изъятых для государственных или муниципальных нужд в связи с признанием многоквартирного дома, который расположен на таком земельном участке, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

В соответствии с пунктом 24 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения. Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и возвратить его участникам внесенные задатки.

В протоколе о продолжении хода аукциона по заключению договора аренды на земельный участок с кадастровым № 07:08:1400000:1877 от 27 июля 2020 года, последней заявленной суммой указана 4 000 657 руб., предложенная участником под №5.

Также в протоколе о продолжении хода аукциона от 27.07.2020 указано, что «По решению комиссии, аукцион считается несостоявшимся в связи с тем, что участники аукциона не отвечают принципам разумности и добросовестности ст. 10 ГК РФ».

В своих доводах заявитель указывает на необоснованность признания аукциона несостоявшимся и утверждает, что объявленная сумма в размере 4 000 657 руб. предложенная им, была для него приемлемой, и что он был готов продолжать участие в торгах, и подтвердил наличие у него соответствующей суммы для оплаты заявленной цены.

Согласно доводам заявителя в ходе проведения аукциона, членами комиссии по проведению аукциона было объявлено, что торги приостанавливаются, в связи с тем, что объявленная цена 4 000 657 руб. является завышенной для указанного земельного участка. В ходе рассмотрения жалобы представитель Организатора торгов подтвердил указанный факт изложенный в жалобе заявителя.

Победителем аукциона согласно пункту 17 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

В соответствии с пунктом 19 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, в случае, если в аукционе участвовал только один участник или при проведении аукциона не присутствовал ни один из участников аукциона, либо в случае, если после троекратного объявления предложения о начальной цене предмета аукциона не поступило ни одного предложения о цене предмета аукциона, которое предусматривало бы более высокую цену предмета аукциона, аукцион признается

несостоявшимся.

Исходя из вышеизложенного, у организатора торгов не было оснований признавать аукцион несостоявшимся, и отказываться от его проведения.

Также комиссией по результатам проверки протоколов о ходе аукциона от 15.07.2020, от 16.07.2020, от 20.07.2020, от 21.07.2020, от 23.07.2020, от 24.07.2020, от 27.07.2020 установлено, что в ходе проведения аукциона по извещению №060320/3935119/01 организатором торгов были допущены нарушения в порядке расчета сумм предложенных цен участниками аукциона, так в протоколе о ходе аукциона от 15.07.2020, шаг аукциона №162 был равен 202 959 руб., а шаг аукциона №163 установлен в размере 195 686.

Согласно пункту 18 статьи 39.11 Земельного кодекса 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.

В извещении о проведении аукциона №060320/3935119/01 указано, что «каждый последующий размер арендной платы аукционист назначает путем увеличения текущей величины на «шаг аукциона». После объявления очередного размера арендной платы аукционист называет номер билета участника аукциона, который первым поднял билет, и указывает на этого участника аукциона. Затем аукционист объявляет следующий размер арендной платы в соответствии с «шагом аукциона». Шаг аукциона согласно указанному извещению равен 1039 руб.

В протоколе «о продолжении хода аукциона» от 16.07.2020, шаг аукциона №120 был объявлен в размере 929 220 руб., а последующий шаг №121 в размере 839 894 руб., шаг №147 в размере 920 908, последующий шаг №148 в размере 930 259 руб.

В протоколе «о продолжении хода аукциона» от 20.07.2020, шаг аукциона №393 объявлен в размере 1 865 359 руб., последующее предложение о цене №394 объявлено в сумме 1 823 799 руб.

В протоколе «о продолжении хода аукциона» от 23.07.2020, шаг аукциона №70 равен 3 076 986 руб., последующий шаг №71 составил 3 035 426 руб.

В протоколе «о продолжении хода аукциона» от 24.07.2020, шаг аукциона №291 равен 3 742 985 руб., последующий шаг №292 составил 3 715 971 руб.

В протоколе «о продолжении хода аукциона» от 27.07.2020, шаг аукциона №72 равен 3 955 980 руб., последующий шаг №73 составил 3 914 420 руб.

Таким образом, указанные нарушения могли повлиять на установление окончательной цены предмета аукциона, а также могли способствовать неправильной оценке своих возможностей и принятию участниками аукциона неправильного решения о дальнейшем участии в аукционе.

По результатам анализа представленных материалов и доводов лиц, участвовавших в рассмотрении дела, Комиссия Управления признает довод о заявителя обоснованным.

Согласно части 20 статьи 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 принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по КБР по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу на действия Местной администрации Чегемского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики при проведении аукциона по продаже права аренды земельного участка с кадастровым № 07:08:1400000:1877, площадью 88 732 кв.м, расположенного по адресу: КБР, Чегемский район, с.Шалушка, за чертой населенного пункта в 1200 м. на северо-восток от с.п. Шалушка, по извещению №060320/3935119/01 от 06.03.2020 г., обоснованной.

2. Выдать организатору торгов предписание об устранении нарушения.

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

Председатель Комиссии

Члены Комиссии