

РЕШЕНИЕ

по жалобе

27.07.2022г.

г. Самара

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Самарской области (далее – Самарское УФАС России) по рассмотрению жалобы в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе: начальника отдела контроля финансовых рынков и природных ресурсов ..., ведущего специалиста – эксперта отдела контроля финансовых рынков и природных ресурсов ..., специалиста 1 разряда отдела контроля финансовых рынков и природных ресурсов ... (далее – Комиссия),

рассмотрев жалобу ... (далее – Заявитель) на действия Администрации муниципального района Большеглушицкий Самарской области (далее – Администрация, Организатор торгов) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Самарская область, р-н Большеглушицкий, площадью 3260514 кв.м., с кадастровым номером 63:14:1106001:1. (извещение № 090622/0166636/01, <https://torgi.gov.ru/>) (далее – Аукцион),

в присутствии представителей Организатора торгов – ... (доверенность №2406а от 22.07.2022г.), ... (доверенность №2405а от 22.07.2022г.), Заявитель в рассмотрении жалобы посредством видеоконференцсвязи не участвовал, надлежащим образом извещен, ходатайств не заявлял.

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

14.07.2022г. в Самарское УФАС России поступила жалоба ...на действия Администрации при проведении Аукциона.

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции, о чем уведомлен Заявитель, Организатор торгов в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно доводам жалобы, Организатор торгов надлежащим образом не уведомил Заявителя об отказе в допуске к участию в Аукционе, извещение о проведении Аукциона не содержит сведений, предусмотренных подпунктом 4 пункта 21 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Администрация просила отказать в удовлетворении жалобы Заявителя, указывая на правомерность своих действий при проведении Аукциона. Представила документы и сведения, запрошенные уведомлениям Самарского УФАС России от 19.07.2022 г. № 6025/7, от 25.07.2022г. №6178/7.

Выслушав доводы сторон, изучив материалы жалобы, Комиссия Самарского УФАС России установила следующее.

09.06.2022г. Извещение о проведении торгов было размещено на сайте <https://torgi.gov.ru>.

Предметом Аукциона является: право заключения договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Самарская область, р-н Большеглушицкий, площадью 3260514 кв. м., с кадастровым номером 63:14:1106001:1

Начальная цена предмета аукциона (начальный размер ежегодной арендной платы) установлена в размере: 71 405 рублей.

Размер задатка: 71 405 рублей.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды и договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Аукцион проводится на основании Постановления Администрации муниципального района Большеглушицкий Самарской области от 08.06.2022г. № 439.

1. В соответствии с пунктом 10 статьи 39.12 ЗК РФ заявителям, признанным участниками аукциона, и заявителям, не допущенным к участию в аукционе, организатор аукциона направляет уведомления о принятых в отношении них решениях не позднее дня, следующего после дня подписания протокола, указанного в пункте 9 настоящей статьи.

Из материалов жалобы и устных пояснений Организатора торгов, озвученных

в ходе рассмотрения жалобы, следует, что обязанность по направлению в адрес Заявителя уведомления о недопуске к участию в Аукционе, предусмотренная пунктом 10 статьи 39.12 ЗК РФ, не исполнена Организатором торгов.

Ввиду изложенного, Комиссия Самарского УФАС России приходит к выводу о нарушении Организатором торгов пункта 10 статьи 39.12 ЗК РФ.

2. Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что извещение о проведении аукциона должно содержать информацию 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 возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Согласно Извещению предметом Аукциона является право заключения договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства.

В соответствии с пунктом 1 статьи 78 ЗК РФ земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания мелиоративных защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства).

Таким образом, основной вид разрешенного использования земельного участка сельскохозяйственного назначения не предусматривает строительство здания, сооружения, в связи с чем информация о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) не указана в Извещении.

Довод заявителя признается Комиссией Самарского УФАС России необоснованным.

3. В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

При рассмотрении жалобы, Комиссией Самарского УФАС России установлено, что Заявителю (участник №9) необоснованно отказали в допуске к участию в Аукционе.

Согласно Протоколу заседания комиссии по организации и проведению аукционов по продаже земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального района Большеглушицкий Самарской области или государственная собственность на которые не разграничена или аукционов на право заключения договоров аренды таких земельных участков от 12.07.2022г.(далее - Протокол) заявка участника №9 отклонена Организатором торгов в связи с непредоставлением необходимых для участия в аукционе документов, а именно, заявка на участие в аукционе от его имени подана неуполномоченным лицом.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;
- 2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);
- 3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;
- 4) документы, подтверждающие внесение задатка.

Рассмотрев заявки на участие в Аукционе, Комиссией Самарского УФАС России установлено, что заявка ... в полном объеме соответствует требованиям, изложенным в пункте 1 статьи 39.12 ЗК РФ.

Вопреки доводам Администрации, изложенным в ходе рассмотрения жалобы, заявка на участие в аукционе является волеизъявлением представителя от имени представляемого.

При этом ни Гражданский кодекс, ни Земельный кодекс не содержат к рассматриваемой ситуации (обращение к организатору торгов для подачи заявки на участие в аукционе) каких-либо правил, устанавливающих необходимость указания специального полномочия на подачу такой заявки.

Допуск к участию в торгах претендентов, выполнивших в установленный срок требования, необходимые для участия в аукционе, позволяет расширить круг участников аукциона, соответствует целям торгов по сдаче в аренду земельных участков, находящихся в муниципальной или государственной собственности, способствует добросовестной конкуренции между участниками и, как следствие, повышению размера цены за объект торгов.

Пунктом 8 статьи 39.12 ЗК РФ установлен исчерпывающий перечень основания недопуска к участию в аукционе, а именно:

- 1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;
- 2) непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;
- 3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;
- 4) наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

Таким образом, основания недопуска Заявителя к участию в Аукционе у Организатора торгов отсутствовали.

При указанных обстоятельствах, в действиях Организатора торгов установлено нарушение пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ.

На момент принятия настоящего решения договор аренды земельного участка с единственным участником Аукциона не заключен.

Учитывая установленные в ходе рассмотрения жалобы нарушения, Комиссией Самарского УФАС России принято решение о выдаче предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ... обоснованной в части.
2. Признать в действиях Администрация муниципального района Большеглушицкий Самарской области нарушение пункта 8, 10 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.
3. Выдать в соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции Администрации муниципального района Большеглушицкий Самарской области предписание об устранении нарушений порядка проведения торгов.
4. Передать материалы настоящей жалобы должностному лицу Самарского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.