

РЕШЕНИЕ

по жалобе ...

23.11.2023г.

г.о. 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», в составе: ... (далее – Комиссия),

рассмотрев жалобу ... (далее – Заявитель) на действия МКУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального района Приволжский Самарской области» (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона по продаже права на покупку в собственность земельного участка отнесенного к землям населенных пунктов, с кадастровым номером 63:30:0601030:75 (извещение № 22000142190000000100, лот №1, <https://torgi.gov.ru/>) (далее – Аукцион),

в присутствии представителя Организатора торгов – ... (доверенность). Заявитель на 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:

14.11.2023г. в Самарское УФАС России поступила жалоба на действия Организатора торгов 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, Организатором торгов нарушен порядок проведения Аукциона.

Организатор торгов просит признать жалобу Заявителя необоснованной, указывая на правомерность своих действий при проведении Аукциона. Организатором торгов предоставлены документы, запрошенные уведомлением Самарского УФАС России от 17.11.2023 г. № 9079/7.

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

05.10.2023г. Организатором торгов на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – <https://torgi.gov.ru> размещено извещение № 22000142190000000100 о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, с кадастровым номером: 63:30:0601030:75.

Аукцион проводится на основании Постановления Администрации Приволжского района Самарской области от 27.09.2023г. № 972/01-06 «О проведении торгов в форме электронного аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка площадью 3000,0 кв.м. с кадастровым номером 63:30:0601030:75, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного строительства: склады, хранилища сельскохозяйственной продукции, объектов, используемых в сельскохозяйственном производстве, расположенного по адресу: Самарская область, Приволжский район, с. Приволжье, ул. Степная».

Начальная цена: 196 290,00 руб.

Дата и время начала подачи заявок: 06.10.2023 08:00 (МСК+1).

Дата и время окончания подачи заявок: 02.11.2023 15:00 (МСК+1).

Дата рассмотрения заявок: 03.11.2023 в 09:00 (МСК+1).

Дата и время проведения аукциона: 09.11.2023 09:00 (МСК+1).

Количество поданных заявок: 2 – заявки ..., ..., Протокол рассмотрения заявок № 101 от 03.11.2023г.

Количество участников Аукциона: 1 участник.

Итоги Аукциона: победителем признан ... с ценовым предложением - 202 178,70 руб., Протокол проведения Аукциона и определения победителя №102 от 09.11.2023г.

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).

1. Пунктом 7 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что в случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного

участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

Статья 39.18 ЗК РФ содержит особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства для собственных нужд, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

Согласно доводам жалобы, предоставление земельного участка в данных торгах посредством продажи является неправомерным в связи с тем, что в извещении о проведении Аукциона вид разрешенного использования земельного участка предусматривает строительство зданий, сооружений.

Комиссия Самарского УФАС России установила, что согласно извещению о проведении Аукциона, вид разрешенного использования реализуемого земельного участка: склады, хранилища сельскохозяйственной продукции, объектов, используемых в сельскохозяйственном производстве. Учитывая, что в данном случае не установлены обстоятельства, изложенные в статье 39.18 ЗК РФ, Организатор торгов неправомерно предоставил земельный участок на Аукционе посредством продажи, а не заключения договора аренды.

Довод Заявителя признается обоснованным.

2. В соответствии с подпунктами 3, 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если

- 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 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.

Как следует из содержания подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Согласно доводам жалобы, в нарушение установленных норм извещение и документация о проведении Аукциона не содержат сведений о параметрах разрешенного строительства и о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Учитывая, что вид разрешенного использования земельного участка в Аукционе предусматривает строительство зданий и сооружений, Комиссия Самарского УФАС России установила, что в извещении о проведении Аукциона неправомерно отсутствует информация о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Доводы Заявителя признаются обоснованными.

3. В соответствии с подпунктом 5 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если 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.

Как следует из доводов жалобы, между информацией, опубликованной на сайте – <https://torgi.gov.ru> и содержанием извещения имеется противоречие в части вида разрешенного использования: на сайте указано «склад», в извещении – «склады, хранилища сельскохозяйственной продукции, объектов, используемых в сельскохозяйственном производстве».

Комиссия Самарского УФАС России установила, что согласно представленным пояснениям Организатора торгов, данное обстоятельство связано с функционалом сайта <https://torgi.gov.ru>, в котором отсутствует вид разрешенного использования «склады, хранилища сельскохозяйственной продукции, объектов, используемых в сельскохозяйственном производстве» в полном объеме, в связи с чем был выбран вид «склад».

Таким образом, довод Заявителя признается необоснованным.

4. Согласно доводам жалобы, в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, в извещении не указаны все виды разрешенного использования земельного участка.

Установлено, что в соответствии с информацией, представленной в Едином государственном реестре недвижимости, земельный участок с кадастровым номером 63:30:0601030:75 имеет вид разрешенного использования: склады, хранилища сельскохозяйственной продукции, объектов, используемых в сельскохозяйственном производстве.

Таким образом, описание вида разрешенного использования земельного участка в извещении о проведении Аукциона является достоверным и полным.

Довод Заявителя признается необоснованным.

5. Согласно пункту 15 статьи 39.12 ЗК РФ, 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 доводами жалобы, Протокол проведения Аукциона и определения победителя №102 от 09.11.2023г. не содержит в полном объеме обязательные сведения, предусмотренные вышеприведенным пунктом.

Комиссия Самарского УФАС России установила, что Итоговый протокол в нарушение требований пункта 15 статьи 39.12 ЗК РФ не содержит сведения о месте проведения торгов; обо всех претендентах, допущенных к участию в Аукционе; месте жительства победителя торгов.

Таким образом, довод признается обоснованным.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона

о защите конкуренции, Комиссия Самарского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу... частично обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение требований, установленных пунктами 7, 21 статьи 39.11 ЗК РФ, пунктом 15 статьи 39.12 ЗК РФ.
3. Выдать Организатору торгов в соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции предписание об устранении нарушений порядка проведения торгов.
4. Передать материалы дела должностному лицу для возбуждения дела об административном правонарушении, предусмотренном частью 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ.

Заместитель Председателя Комиссии:

Члены Комиссии:

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