

РЕШЕНИЕ № 004/10/18.1-103/2023

г. Горно-

Алтайск

Резолютивная часть решения оглашена 27.03.2023г.

В полном объеме решение изготовлено 30.03.2023г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее по тексту – Комиссия УФАС по РА) в составе:

«...»,

в присутствии заявителя «...», представителя сельской администрации Манжерокского сельского поселения Майминского района Республики Алтай «...», рассмотрев жалобу «...» на действия организатора торгов сельской администрации Манжерокского сельского поселения Майминского района Республики Алтай при проведении открытого аукциона (извещение №22000102620000000002) на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 04:01:011703:535, расположенного по адресу: Республика Алтай, Майминский район, Манжерокское сельское поселение, площадью 21151 кв.м. (лот № 1),

У С Т А Н О В И Л А:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай 17.03.2023г. (вх. №1044) поступила жалоба «...» на действия организатора торгов сельской администрации Манжерокского сельского поселения Майминского района Республики Алтай (далее - Манжерокская сельская администрация, организатор торгов) при проведении открытого аукциона (извещение №22000102620000000002) на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 04:01:011703:535, расположенного по адресу: Республика Алтай, Майминский район, Манжерокское сельское поселение, площадью 21151 кв.м. (лот № 1).

Заявитель в жалобе указывает, что организатором торгов в извещении №22000102620000000002 не отражены сведения об

ограничениях прав на земельный участок, указана недостоверная информация о виде разрешенного использования земельного участка, в проекте договора указан недостоверный срок действия договора аренды земельного участка, в проекте договора отсутствуют сведения о предмете (местоположение, площадь, кадастровый номер земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, проект договора размещен не в полном объеме (не размещены кадастровый паспорт, выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости), не установлены ограничения по участию в аукционе (участником может быть только физическое лицо).

Уведомлениями от 21.03.2023г. рассмотрение жалобы назначено в УФАС по РА на 27.03.2023г. в 15-00 часов. В соответствии с частью 18 статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции» организатору торгов выдано требование приостановить торги (на стадии подписания договора аренды) до рассмотрения жалобы по существу.

Информация о рассмотрении жалобы и сама жалоба размещены на официальном сайте управления (www.altr.fas.gov.ru).

Манжерокской сельской администрацией 22.03.2023г., 24.03.2023г. (вх. №1135, №1141, №1185) представлены запрошенные управлением пояснения и документы.

Рассмотрев представленные документы, заслушав заявителя, представителя организатора торгов, Комиссия УФАС по РА установила следующее.

Распоряжением от 07.02.2023г. №2-р организатором торгов Манжерокской сельской администрацией принято решение о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Алтай, Майминский район, Манжерокское сельское поселение, с кадастровым номером: 04:01:011703:535, площадью 21151 кв.м.

10.02.2023г. организатором торгов Манжерокской сельской администрацией на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru) размещено извещение о проведении аукциона №22000102620000000002 на право заключения договора аренды

земельного участка, расположенного по адресу: Республика Алтай, Майминский район, Манжерокское сельское поселение, с кадастровым номером: 04:01:011703:535, площадью 21151 кв.м. (лот №1).

На участие в аукционе поступило 6 заявок (протокол №1 рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе от 10.03.2023г.). Победителем аукциона определен «...», который предложил наибольшую стоимость аренды (6030648,10 руб.).

Заявитель в жалобе указывает, что в извещении о проведении открытого аукциона отсутствуют сведения об ограничениях прав на земельный участок.

Согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе информацию о правах на земельный участок, об ограничениях этих прав.

В соответствии с п. 2 ст. 56 Земельного кодекса РФ могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

- ограничения использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий;
- особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;
- иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных данным Кодексом, федеральными законами.

Согласно извещению о проведении открытого аукциона (размещено отдельным файлом) сведения об ограничениях, обременениях прав на земельный участок указаны в выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 14.03.2022г. №КУВИ-001/2022-34477118, размещенной на официальном сайте (www.torgi.gov.ru).

Однако, на официальном сайте www.torgi.gov.ru данная выписка организатором торгов не размещена.

На заседании Комиссии УФАС по РА представитель организатора торгов пояснила, что выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 14.03.2022г. №КУВИ-001/2022-34477118 на сайте не

размещена, т.к. данный документ у нее отсутствовал.

Комиссией УФАС по РА установлено, что в выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 24.01.2023г. №КУВИ-001/2023-14816736 (представлена в УФАС по РА организатором торгов) указаны следующие ограничения прав (обременения): - ограничения использования земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности в пределах шестой подзоны приаэродромной территории установлены в соответствии с Воздушным кодексом РФ, ст. 47, п. 3.6: запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц; - ограничения использования земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности в пределах четвертой подзоны приаэродромной территории установлены в соответствии с Воздушным кодексом РФ, ст. 47, п. 3.4: запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны; - ограничения использования земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности в пределах третьей подзоны приаэродромной территории установлены в соответствии с Воздушным кодексом РФ, ст. 47, п. 3.3: запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории.

Таким образом, организатором торгов Манжерокской сельской администрацией нарушен пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, т.к. не указаны в извещении №22000102620000000002 сведения об ограничениях прав на земельный участок, расположенный по адресу: Республика Алтай, Майминский район, Манжерокское сельское поселение, с кадастровым номером: 04:01:011703:535, площадью 21151 кв.м.

Довод жалобы «...» является обоснованным.

За данное нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов предусмотрена административная ответственность по ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ.

Заявитель в жалобе указывает, что в извещении о проведении открытого аукциона содержится недостоверная информация о виде разрешенного использования земельного участка.

В соответствии с пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе информацию о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель.

Согласно извещению №22000102620000000002 вид разрешенного использования: сельскохозяйственное использование, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.

Вместе с тем, согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 24.01.2023г. №КУВИ-001/2023-14816736 вид разрешенного использования: животноводство, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.

Таким образом, Манжерокской сельской администрацией нарушен пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ в части указания в извещении недостоверной информации о виде разрешенного использования земельного участка.

Следовательно, довод жалобы «...» является обоснованным.

За данное нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов предусмотрена административная ответственность по ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ.

Заявитель в жалобе указывает, что организатором торгов в составе извещения размещен проект договора, который не содержит сведений о предмете (местоположение, площадь, кадастровый номер земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель.

Согласно п. 22 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Комиссией УФАС по РА установлено, что на официальном сайте www.torgi.gov.ru в составе извещения о проведении аукциона №22000102620000000002 размещен проект договора аренды

земельного участка. Аукцион проводится на один лот. Заявитель не обосновал, отсутствие какой информации в договоре аренды вводит его в заблуждение.

Следовательно, довод жалобы является необоснованным.

Заявитель в жалобе указывает: - пунктом 1.1 проекта договора установлено, что границы земельного участка указаны в выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 2021г. (указанная выписка не актуальна на дату размещения извещения); - согласно п. 2.1 проекта договора срок действия договора аренды земельного участка установлен с 2021 года; - в нарушение п. 8.2 проекта договора в приложении отсутствует кадастровый паспорт земельного участка.

Пунктом 20.1 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что не допускается заключение договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договора аренды такого участка, не соответствующих условиям, предусмотренным извещением о проведении аукциона, а также сведениям, содержащимся в протоколе рассмотрения заявок на участие в аукционе, в случае, если аукцион признан несостоявшимся, или в протоколе о результатах электронного аукциона.

На заседании Комиссии представитель Манжерокской сельской администрации согласилась с доводом заявителя и пояснила, что организатором торгов при формировании проекта договора допущены технические ошибки.

Таким образом, Манжерокской сельской администрацией нарушен п. 20.1 ст. 39.12 ЗК РФ в части указания недостоверного срока действия договора аренды земельного участка, размещения проекта договора не в полном объеме (не размещены кадастровый паспорт, выписка из Единого государственного реестра недвижимости, которые указаны приложением к договору).

Доводы жалобы являются обоснованными.

Данные нарушения указывают на признаки административного правонарушения, предусмотренного ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ.

Заявитель в жалобе указывает, что к участию в аукционе были допущены ООО «Перон», ООО «Алтайский откормочник», которые на основании пп. 3 п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ не могли быть участниками

аукциона.

В соответствии с п. 1 ст. 2 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» участниками отношений, регулируемых данным Федеральным законом, являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

Согласно ст. 9 данного закона договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от трех до сорока девяти лет, за исключением случаев, установленных данным Федеральным законом.

Подпунктом 3 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ предусмотрено, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок двадцать лет в случае предоставления гражданину земельного участка для индивидуального жилищного строительства или земельного участка в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства.

В извещении №22000102620000000002 указано, что земельный участок с кадастровым номером 04:01:011703:535 относится к землям сельскохозяйственного назначения. Сведения о том, что выставленный на торги земельный участок может использоваться только гражданами для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в извещении и в прилагаемых к нему документах отсутствуют. В связи с чем, довод жалобы «...» является необоснованным.

В связи с тем, что в извещении о проведении аукциона №22000102620000000002 указана неполная информация о земельном участке (отсутствуют сведения об имеющихся ограничениях, неверно указан вид разрешенного использования), Комиссия УФАС по РА пришла к выводу о необходимости выдачи организатору торгов предписания об устранении нарушений путем отмены аукциона (извещения №22000102620000000002) по продаже права заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Алтай, Майминский район, Манжерокское сельское поселение, с кадастровым номером: 04:01:011703:535, площадью 21151 кв.м.

На основании вышеизложенного, и руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай,

Р Е Ш И Л А:

1. Признать жалобу «...» на действия организатора торгов сельской администрации Манжерокского сельского поселения Майминского района Республики Алтай при проведении открытого аукциона (извещение №22000102620000000002) на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 04:01:011703:535, расположенного по адресу: Республика Алтай, Майминский район, Манжерокское сельское поселение, площадью 21151 кв.м. (лот № 1), обоснованной.

2 . Признать организатора торгов сельскую администрацию Манжерокского сельского поселения нарушившей пп. 4 п. 21 ст. 39.11, п. 20.1 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации в связи с неуказанием в извещении №22000102620000000002 сведений об ограничениях прав на земельный участок; указанием недостоверной информации о виде разрешенного использования земельного участка; указанием в проекте договора недостоверного срока действия договора аренды земельного участка; размещение проекта договора не в полном объеме (не размещены кадастровый паспорт, выписка из Единого государственного реестра недвижимости, которые указаны в п. 1.1 проекта договора и в приложении).

3. Выдать организатору торгов сельской администрации Манжерокского сельского поселения предписание об устранении нарушений порядка организации и проведения торгов, путем отмены открытого аукциона (извещение №22000102620000000002, лот № 1) по продаже права заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Алтай, Майминский район, Манжерокское сельское поселение, с кадастровым номером: 04:01:011703:535.

4. Передать материалы дела должностному лицу управления для принятия решения о возбуждении дела по части 10 статьи 7.32.4 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в

течение трех месяцев со дня его принятия.