

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба ООО «Стандарт» (вх. № 4/5087 от 11.04.2022) на действия Комитета по приватизации и управлению имуществом Администрации Ванинского муниципального района Хабаровского края - организатора аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Хабаровский край, Ванинский муниципальный район, сельское поселение «Поселок Токи», поселок Токи, переулок Коммунальный, участок 24а, с кадастровым номером 27:04:0701001:483 (извещение № 22000060220000000001; Лот № 1).

По мнению Заявителя, извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Хабаровский край, Ванинский муниципальный район, сельское поселение «Поселок Токи», поселок Токи, переулок Коммунальный, участок 24а, с кадастровым номером 27:04:0701001:483 не содержит полной и достоверной информации о передаваемом по результатам торгов земельном участке. Так, на земельном участке расположено имущество участника торгов ООО «Региональный центр ПТ СДМ «Компания Ремсталь», в связи с чем, ООО «Стандарт» не смогло оценить земельный участок для принятия решения об участии в электронном аукционе.

Письмом от 18.04.2022 № 204 Организатором торгов в адрес Хабаровского УФАС России представлены письменные возражения, согласно которым часть 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) содержит исчерпывающий перечень оснований, когда земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона. Факт самовольного использования земельного участка участником торгов ООО «Региональный центр ПТ СДМ «Компания Ремсталь» не попадает под перечень оснований, при которых земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона.

Также Организатором торгов в материалы дела Хабаровского УФАС России представлен акт выездного обследования земельного участка с кадастровым номером 27:04:0701001:483 от 18.04.2022, составленный и подписанный должностными лицами Комитета по приватизации и управлению имуществом Администрации Ванинского муниципального района Хабаровского края. Согласно данному акту на земельном участке с кадастровым номером

27:04:0701001:483, площадью 12158 кв. м по состоянию на 18.04.2022 находится спецтехника ООО «Региональный центр ПТ СДМ «Компания Ремсталь», проезд и проход на земельный участок не ограничен. На территории земельного участка проводится работа по освобождению от строительной техники. В результате осмотра земельного участка выявлен факт самовольного использования «Региональный центр ПТ СДМ «Компания Ремсталь» земельного участка без правоустанавливающих документов.

К акту выездного обследования от 18.04.2022 прилагаются фотографии, подтверждающие наличие на земельном участке нестационарных объектов.

Согласно письменным пояснениям представителя ООО «Региональный центр ПТ СДМ «Компания Ремсталь», оформленным и направленным в Хабаровское УФАС России письмом от 20.04.2022 исх. № 2004/22-27, земельный участок с кадастровым номером 27:04:0701001:483 свободен от прав третьих лиц, доступ к данному земельному участку не ограничен.

Согласно пояснениям АО «Дальтрансуголь», представленным в Хабаровское УФАС России письмом от 18.04.2022 0/838, земельный участок с кадастровым номером 27:04:0701001:483 в период проведения электронного аукциона и на момент рассмотрения жалобы ООО «Стандарт» занят ООО «Региональный центр ПТ СДМ «Компания Ремсталь».

Рассмотрев все представленные Заявителем, Организатором торгов, участниками торгов документы, а также выслушав пояснения представителей сторон, Комиссия Хабаровского УФАС установила следующее.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции») в соответствии с правилами настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы: на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ,

услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности установлен ЗК РФ.

Согласно части 19 статьи 39.11 ЗК 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. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В силу части 20 статьи 39.11 ЗК РФ организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

04.03.2022 администрацией Ванинского муниципального района Хабаровского края издано постановление № 165 «О проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Хабаровский край, Ванинский муниципальный район, сельское поселение «Поселок Токи», поселок Токи, переулок Коммунальный, участок 24а, с кадастровым номером 27:04:0701001:483» (далее – постановление № 165).

Постановлением администрации Ванинского муниципального района Хабаровского края от 24.03.2022 № 222 в постановление № 165 внесены изменения.

09.03.2022 постановление № 165 о проведении открытого аукциона опубликовано в газете «Восход-Ванино».

25 марта 2022 года на сайте <https://www.torgi.gov.ru> размещено извещение №22000060220000000001 о проведении открытого электронного аукциона.

Предметом торгов является право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Хабаровский край, Ванинский муниципальный район, сельское поселение «Поселок Токи», поселок Токи, переулок Коммунальный, участок 24а, с кадастровым номером 27:04:0701001:483 (Лот № 1).

До истечения срока подачи заявок поступили заявки от двух участников: АО «Дальтрансголь», ООО «Региональный центр ПТ СДМ «Компания Ремсталь».

Согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать в том числе сведения 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).

Извещение о проведении открытого аукциона по своей правовой природе является публичной офертой, которая в силу части 2 статьи 437 Гражданского Кодекса Российской Федерации должна быть полной и безоговорочной и содержать **все существенные условия, позволяющие сформировать свое предложение (акцепт)** участнику торгов.

В силу части 22 статьи 39.11 ЗК РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Договор по результатам проведенных торгов заключается на условиях, указанных в извещении и в проекте договора.

Подпунктом 4.2.1 пункта 4.2 проекта договора, размещенного на сайте <https://www.torgi.gov.ru> определено, что арендатор **обязан принять** у арендодателя **земельный участок**.

В извещении о проведении открытого аукциона отсутствуют сведения о порядке и условиях использования самовольно установленных нестационарных объектов. Более того, согласно условиям проекта договора аренды земельного участка, арендодатель передает только **земельный участок**, а арендодатель принимает его.

Следовательно, извещение о проведении открытого аукциона содержит неполные и недостоверные сведения о предмете аукциона, а именно: передаваемом в аренду по результатам торгов земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Хабаровский край, Ванинский муниципальный район, сельское поселение «Поселок Токи», поселок Токи, переулок Коммунальный, участок 24а, с кадастровым номером 27:04:0701001:483, что является нарушением подпункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

С учетом вышеизложенного, довод заявителя жалобы о введении его как потенциального участника торгов в заблуждение относительно предмета электронного аукциона, признается Комиссией Хабаровского УФАС России обоснованным.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Хабаровского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Стандарт» на действия Комитета по приватизации и управлению имуществом Администрации Ванинского муниципального района Хабаровского края - организатора аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Хабаровский край, Ванинский муниципальный район,

сельское поселение «Поселок Токи», поселок Токи, переулок Коммунальный, участок 24а, с кадастровым номером 27:04:0701001:483 (извещение № 22000060220000000001; Лот № 1) обоснованной.

2. Признать организатора торгов - Комитет по приватизации и управлению имуществом Администрации Ванинского муниципального района Хабаровского края нарушившим пункт 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

3. Организатору торгов - Комитету по приватизации и управлению имуществом Администрации Ванинского муниципального района Хабаровского края выдать обязательное для исполнения предписание.

4. Передать материалы дела должностному лицу Хабаровского УФАС России для рассмотрения вопроса о привлечении лица, допустившего нарушение, к административной ответственности.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд Хабаровского края в порядке, предусмотренном статьей 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (в трехмесячный срок).