

РЕШЕНИЕ № 023/10/18.1-4109/2023

по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

05 сентября 2023г. г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Председателя комиссии № 2:

Члены Комиссии:

при участии путем систем ВКС Е.О.А., представителей Управления имущественных отношений администрации муниципального образования Динского района К.С.Ю. по доверенности № 10.01-08/8162 от 10.05.2023г., М.М.В. по доверенности № 10.01-08/14247 от 01.09.2023г., Т.Т.Е. по доверенности № 10.01-08/13587 от 18.08.2023г. (далее — Организатор торгов), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка (извещение 22000155230000000039 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)),

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка (извещение 22000155230000000039 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

Информация о рассмотрении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России [www.krasnodar.fas.gov.ru](http://www.krasnodar.fas.gov.ru).

Рассмотрение жалобы состоялось посредством видеоконференцсвязи 05.09.2023г. в 10:30 (МСК).

Заявитель считает, что Организатор торгов нарушил порядок организации торгов, просит признать незаконными действия Организатора торгов и выдать предписание об устранении нарушения порядка проведения торгов.

Организатор торгов возражает доводам жалобы, считает их несостоятельными, и просит признать жалобу необоснованной.

Комиссия Краснодарского УФАС России при рассмотрении жалобы, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо 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 18.07.2011г. № 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 устанавливается Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

В соответствии с частью 18 статьи 39.11 ЗК 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.

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.

Кроме того, в соответствии с частью 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.

В соответствии с частью 21 статьи 39.11 ЗК РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) 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);
- 5) о начальной цене предмета аукциона;
- 6) о шаге аукциона;
- 7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;
- 8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса;

11) о льготах по арендной плате в отношении земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», если такие льготы установлены соответственно нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами;

12) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

13) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

14) об обязательстве по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, не превышающий трех лет.

В соответствии с постановлением администрации муниципального образования Динского района от 04.04.2017 № 754, Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) опубликовано извещение от 12.07.2023г. №

22000155230000000039 Лот № 14.

Дата проведения аукциона - 16.08.2023 10:00 (МСК).

Дата начала подачи заявок - 13.07.2023 09:00 (МСК).

Дата окончания приема заявок – 11.08.2023 16:12 (МСК).

Лот № 14 - земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Динской муниципальный район, Красносельское сельское поселение, село Красносельское, улица Длинная, земельный участок 256Г, площадью 2761 кв. м, с кадастровым номером 23:07:0501033:446, форма собственности: не разграничена, категория земель: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок).

Начальная цена аукциона: 2 297 519 рублей.

Шаг аукциона: 68 925,57 рублей.

Размер задатка: 1 608 263,30 рублей.

Согласно доводу жалобы Заявителя Организатором торгов неправомерно установлен способ приобретения прав на земельный участок.

Согласно части 2 статьи 39.1 ЗК РФ, продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается, за исключением случаев, указанных в пункте 2 статьи 39.3 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

Согласно материалам представленным на рассмотрение Комиссии Краснодарского УФАС России, в адрес Организатора торгов поступило заявление Е.О.А. от 14.12.2023г. (вх. от 14.12.2022г. № 01-29/8354) о предоставлении в собственность земельного участка с кадастровым номером 23:07:0501033:446.

Таким образом, Организатором торгов определен способ передачи имущества путем заключения договора купли-продажи.

На основании изложенного, Комиссия Краснодарского УФАС России приходит к выводу о необоснованности довода жалобы Заявителя.

Согласно доводу жалобы Заявителя, Организатором торгов необоснованно отказано Заявителю в ознакомлении с полным пакетом Документов.

Комиссией Краснодарского УФАС России установлено, что извещение № 22000155230000000039 содержит сведения предусмотренные статьей 39.11 ЗК РФ.

Вместе с тем, ЗК РФ не регламентируется порядок ознакомления с документами, а также не содержит определения «полный пакет документов».

Таким образом, Комиссия Краснодарского УФАС России, приходит к выводу о необоснованности довода жалобы Заявителя.

Согласно доводу жалобы, Организатором торгов в указана недостоверная информация, относительно ограничения прав земельного участка.

Так, согласно письму АО «Газпром газораспределение Краснодар» от 24.08.2023г. № 41000, газопровод высокого давления по ул. Длинной от ж.д. № 210 до ж.д. № 278 построен за счет средств кооперативов граждан (председатель Мелихов В.П.) и передан на баланс ОАО «Динскаярайгаз» 23.12.2010г. (инв. № 7731).

При фактическом нахождении газопровода, согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 20.11.2000г. № 878, предусмотрела охраняемая зона 2,0 метра по обе стороны от оси газопровода, в которой запрещается строительство объектов жилищно-гражданского и производственного назначения.

В соответствии с ПС 62.13330.2011 нормативное расстояние от газопровода высокого давления до фундамента зданий и сооружений составляет не менее 7,0 метров.

Комиссией Краснодарского УФАС России установлено, что вышеуказанная информация не содержится в извещении, что противоречит части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Таким образом, Комиссия Краснодарского УФАС России приходит к выводу об обоснованности довода жалобы Заявителя.

Данные нарушения являются существенными. При таких обстоятельствах Комиссия Краснодарского УФАС России приходит к выводу о необходимости выдачи обязательного для исполнения предписания об устранении допущенных нарушений путем аннулирования торгов.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Е.О.А. на действия Управления имущественных отношений администрации муниципального образования Динского района при организации и проведении аукциона по продаже земельного участка (извещение 22000155230000000039 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) обоснованной.
2. Организатору торгов – Управления имущественных отношений администрации муниципального образования Динского района выдать предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.
3. Передать материалы дела должностному лицу для принятия решения о возбуждении административного производства по нарушению, установленному решением, в отношении управления имущественных отношений администрации муниципального образования Динского района.

Заместитель председателя комиссии

Члены комиссии:

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд Краснодарского края в течение трех месяцев со дня его вынесения.