

Заявителю:

Д.Р.С.

Организатору  
торгов:

отделу по  
управлению

имуществом и  
землепользованию

администрации  
Николаевского

муниципального  
района

Волгоградской  
области

ra\_nik@volganet.ru

Решение по жалобе № 034/01/18.1-120/2022

16 марта 2022 года

Волгоград

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по  
Волгоградской области по рассмотрению жалоб в порядке,

предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия Управления) в составе:

Председатель Комиссии Я.О.И. – заместитель  
руководителя управления,

Члены Комиссии: Л.Е.В. – начальник отдела  
контроля органов власти,

Т.Т.С. – ведущий специалист  
- эксперт отдела контроля органов власти,

рассмотрев по правилам ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) жалобу Д.Р.С. на действия организатора аукциона – отдела по управлению имуществом и землепользованию администрации Николаевского муниципального района Волгоградской области при организации и проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного на территории Николаевского муниципального района Волгоградской области (извещение № 190122/0353495/01, лот № 1),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области (далее – Волгоградское УФАС России) 24.02.2022 (вх. № 1605) поступила жалоба Д.Р.С. (далее – Заявитель) на действия организатора аукциона – отдела по управлению имуществом и землепользованию администрации Николаевского муниципального района Волгоградской области при организации и проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного на территории Николаевского муниципального района Волгоградской области (извещение № 190122/0353495/01, лот № 1).

В соответствии с ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции уведомление о поступлении жалобы от 25.02.2022 исх. № 03-8/1213 направлено 25.02.2022 сторонам по электронной почте.

Рассмотрение жалобы назначено на 04.03.2022 в 14 часов 00 минут. Рассмотрению жалобы отложено до 16.03.2022. Рассмотрение жалобы по существу состоялось 16.03.2022.

На рассмотрении жалобы посредством использования системы TrueConf присутствовал представитель отдела по управлению имуществом и землепользованию администрации Николаевского муниципального района Волгоградской области – П.Л.Н. (по доверенности), Заявитель на заседании Комиссии Управления отсутствовал (уведомлен надлежащим образом).

Обжалуемые торги – аукцион по продаже права на заключение договора

аренды земельного участка, расположенного на территории Николаевского муниципального района Волгоградской области (извещение № 190122/0353495/01, лот № 1, далее - Аукцион).

Извещение № 190122/0353495/01 от 19.01.2022 (информационное сообщение) о проведении Аукциона (далее - Извещение) размещено на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – Официальный сайт), опубликовано в общественно – политической газете Николаевского муниципального района Волгоградской области «Заволжье» от 19.02.2022 № 13 (14746).

Организатор Аукциона – отдел по управлению имуществом и землепользованию администрации Николаевского муниципального района Волгоградской области (далее – Организатор аукциона, Организатор торгов).

Аукцион проведен на основании Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), постановления администрации Николаевского муниципального района Волгоградской области № 22 от 13.01.2022 «Об организации и проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной (неразграниченной) собственности, расположенных на территории Николаевского муниципального района Волгоградской области.

Обжалуемые действия – недопуск Заявителя к участию в Аукционе, отсутствие на Официальном сайте проекта договора аренды земельного участка.

Организатором торгов в адрес Волгоградского УФАС России представлены письменные пояснения и запрошенные материалы. Представитель Организатора торгов считает, что Аукцион проведен в соответствии с действующим законодательством.

Исследовав имеющиеся сведения и документы в материалах жалобы, а также письменные доводы Заявителя и Организатора аукциона, выслушав устные пояснения представителя Организатора торгов, Комиссия Управления пришла к следующим выводам.

Порядок организации и проведение аукциона на право продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности регулируется ст. 39.11, 39.12 ЗК РФ.

В соответствии с пп. 3 п. 8 ст. 39.12 ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

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.

В протоколе заседания единой комиссии по проведению аукционов (конкурсов) по продаже муниципального имущества, находящихся в государственной (неразграниченной) или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, а также по проведению торгов на право заключения договоров на проведение ярмарки и на размещение нестационарного торгового объекта на территории Николаевского муниципального района от 15.02.2022 (далее – Протокол) основанием отказа в допуске Заявителя указано, что проведение ремонта автомобильных дорог и работ по содержанию автомобильных дорог осуществляется с привлечением подрядных организаций исходя из смысла пп. 2, 10 постановления Правительства Российской Федерации от 26.10.2020 № 1737 «Об утверждении Правил ремонта и содержания автомобильных дорог общего пользования федерального значения».

Заявитель в жалобе вх. № 1605 от 24.02.2022 указал, что требования при подаче заявки на участие в Аукционе им были исполнены в полном объеме.

Из Извещения, следует, что к участию в Аукционе допускаются лица своевременно подавшие заявки на участие в аукционе, представившие необходимые документы и обеспечивающие поступление в срок установленной суммы задатка. Следовательно, требований и ограничений по участию в данном Аукционе для физического лица не установлены.

На основании пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать 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).

В Извещении указано, что предметом Аукциона является земельный участок из земель населенных пунктов, государственная собственность на который не разграничена, площадью 15000 кв. м., с кадастровым номером 34:18:100014:1715, с разрешенным использованием – коммунальное обслуживание (для содержания и ремонта федеральной трассы «Р229 Самара-Пугачев-Энгельс-Волгоград), адрес (местоположение): Волгоградская область, р-н Николаевский, с. Ленинское, ул. Ермана, в 120 м. на юго-запад от жилого дома по ул. Ермана, 6.

Организатором торгов в адрес Волгоградского УФАС России направлены выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, справка исх. № 201/01-16 от 10.03.2022, согласно которым земельный участок с кадастровым номером 34:18:100014:1715, расположенный по адресу: Волгоградская область, Николаевский район, с. Ленинское, ул. Ермана, в 120 м. на юго-запад от жилого дома по адресу: ул. Ермана, 6, площадью 15000 кв. м., расположен в зоне размещения производственных объектов IV и V класса вредности (П-1), разрешенное использование – коммунальное обслуживание. В соответствии с приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее – Приказ № П/0412) земельные участки с видом разрешенного использования – коммунальное обслуживание предусматривает размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2, в соответствии с которыми предусматривается размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега), а также размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг.

Таким образом, Организатором аукциона в Извещении неправоммерно указан предмет аукциона, так как земельный участок с разрешенным

использованием – коммунальное обслуживание не предусматривает ремонт и содержание дорог.

Исходя из вышеуказанного, Организатором аукциона нарушен пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

Относительно довода об отсутствии на Официальном сайте проекта договора аренды земельного участка Комиссией Управления установлено, что проект договора аренды земельного участка на Официальном сайте не размещен.

Частью 22 ст. 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.

Таким образом, Организатором аукциона не выполнены требования вышеуказанной нормы по опубликованию проекта договора аренды земельного участка на Официальном сайте.

На основании п. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. 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.

Согласно ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, мероприятий по реализации проекта по строительству) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, в том числе об аннулировании торгов.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Д.Р.С. на действия организатора аукциона – отдела по управлению имуществом и землепользованию администрации Николаевского муниципального района Волгоградской области при организации и проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного на территории Николаевского муниципального района Волгоградской области (извещение № 190122/0353495/01, лот № 1) обоснованной.

2. Признать отдел по управлению имуществом и землепользованию администрации Николаевского муниципального района Волгоградской области нарушившим пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Выдать отделу по управлению имуществом и землепользованию администрации Николаевского муниципального района Волгоградской области обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка при организации и проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного на территории Николаевского муниципального района Волгоградской области (извещение № 190122/0353495/01, лот № 1).

4. Передать материалы жалобы № 034/01/18.1-120/2022 уполномоченному должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении дела (дел) об административном правонарушении.

Председатель Комиссии

О.И.Я.

Члены комиссии

Е.В.А.

Т.С.Т.

Решение антимонопольного органа может быть обжаловано в Арбитражный суд Волгоградской области в течение трех месяцев со дня его принятия.