

РЕШЕНИЕ № 023/10/18.1-4850/2021

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

27 октября 2021г.
Краснодар

г.

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:

Заместитель председателя комиссии:

Члены Комиссии:

при участии, путем систем ВКС, В.В.А. (далее – Заявитель), в отсутствие, надлежащим образом уведомленного, администрации Черноморского городского поселения Северского района (далее - Организатор торгов), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 190821/1538769/01, лот № 3, лот № 4 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 190821/1538769/01, лот № 3, лот № 4 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

Информация о рассмотрении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России www.krasnodar.fas.gov.ru.

Рассмотрение жалобы состоялось посредством видеоконференцсвязи 27.10.2021г. в 11:00.

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).

Согласно части 3 статьи 39.11 ЗК РФ, образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти

или органа местного самоуправления, и подготовка к проведению аукциона осуществляются в следующем порядке:

1) подготовка и утверждение уполномоченным органом схемы расположения земельного участка в случае, если такой земельный участок предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории;

2) обеспечение уполномоченным органом выполнения в отношении земельного участка, образование которого предусмотрено проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости», работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (далее - кадастровые работы);

3) осуществление на основании заявления уполномоченного органа государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации прав на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

4) получение информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), предусмотренной законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

5) принятие уполномоченным органом решения о проведении аукциона.

Согласно пункту 4 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, в том числе если 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.

В соответствии с пунктом 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.

Согласно постановлению администрации Черноморского городского поселения Северского района от 12.07.2021г. № 227 «О проведении торгов в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, сроком на 5 лет, площадью 600 кв.м, расположенного в пгт. Черноморском ул. Мира, 45 «а», а также

постановления администрации Черноморского городского поселения Северского района от 12.07.2021г. № 224 «О проведении торгов в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, сроком на 5 лет, площадью 1716 кв.м, расположенного в пгт. Черноморском ул. Пушкина, 6», Организатор торгов провел аукцион на право заключения договоров аренды земельных участков.

Лот № 3 - право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, государственная собственность не разграничена, площадью 600 кв. м. с кадастровым номером 23:26:1103006:620, местоположение: 353265 Краснодарский край, Северский район, пгт. Черноморский, ул. Мира, 45 А, кадастровый квартал 23:26:1103006 вид разрешенного использования – магазины, ограничения прав отсутствуют. Начальная цена– 11 061,45 руб., шаг аукциона – 331, 84 руб., размер задатка – 9 935,31 руб.

Условия использования Участка арендатором - обязанность освоения Участка в течение года с момента заключения Договора аренды земельного участка.

Лот № 4 – право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, государственная собственность не разграничена, площадью 1716 кв. м. с кадастровым номером 23:26:1103022:191, расположенный по адресу: 353265 Краснодарский край, Северский район, пгт. Черноморский, ул. Пушкина, 6, кадастровый квартал 23:26:1103022, вид разрешенного использования – общественное питание, ограничения прав на участок отсутствуют. Начальная цена – 22 468,88 руб., шаг аукциона – 674,07 руб., размер задатка – 20 221,99 руб.

Условия использования участка арендатором - обязанность освоения участка в течение года с момента заключения Договора аренды земельного участка.

Извещение о проведении торгов опубликовано на официальном сайте Российской Федерации в сети интернет www.torgi.gov.ru № 190821/1538769/01 от 19.08.2021г.

Согласно извещению, заявки на участие в аукционе принимаются в рабочие дни с 08:00 (МСК) до 16:00 (МСК), по адресу: Краснодарский край, Северский район, пгт. Черноморский, ул. Дзержинского, д. 24, актовый зал, 3 этаж, с 19.08.2021г. до 12:00 (МСК) 24.09.2021г.

Согласно протоколу от 27.09.2021г. № 2, на участие в торгах по лоту № 3 поступило 16 заявок, все претенденты допущены к участию в аукцион; на участие в торгах по лоту № 4 поступило 16 заявок, 13 претендентов допущены к участию в аукционе.

Согласно доводу жалобы Заявителя, извещение о проведении торгов не содержит информацию о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), о параметрах разрешенного строительства, а также о возможности вырубки многолетних зеленых насаждений на земельном участке, составляющем предмет аукциона по лоту № 4.

Согласно пояснениям Организатора торгов, сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), а также о параметрах разрешенного строительства не опубликованы в Извещении по причине увеличения стоимости публикации. Кроме того, указанная информация размещена на официальном сайте администрации Черноморского городского поселения Северского района.

Вместе с тем, согласно Извещению, земельный участок с кадастровым номером 23:26:1103006:620, составляющий предмет аукциона по лоту № 3, имеет вид разрешенного использования «магазины», что соответствует коду 4.4 классификатора видов разрешенного использования земельных участков (далее – Классификатор), утвержденного приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» и предусматривает размещение объектов капитального строительства. Земельный участок с кадастровым номером 23:26:1103022:191, составляющий предмет аукциона по лоту № 4, имеет вид разрешенного использования «общественное питание», что соответствует коду 4.6 Классификатора и предусматривает размещение объектов капитального строительства.

Вместе с тем, Извещение не содержит информации, предусмотренной подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, а также ссылки на публикацию, содержащую необходимые сведения.

Кроме того, Комиссией Краснодарского УФАС России установлено, что описание лота № 4 содержит разночтения, в части указания площади, а также месторасположения спорного земельного участка.

Согласно Извещению, Организатором торгов приведено следующее описание лота № 4: «право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, государственная собственность не разграничена, площадью 26 кв. м. с кадастровым номером 23:26:1103022:191, местоположение: 353265 Краснодарский край, Северский район, пгт. Черноморский, ул. Ленина, кадастровый квартал 23:26:1103022 вид разрешенного использования – общественное питание, право на который подтверждается постановлением администрации Черноморского городского поселения Северского района от 12 июля 2021 года № 224 «О проведении торгов в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, сроком на 5 лет, площадью 1716 кв.м, расположенного в пгт. Черноморском ул. Пушкина, 6».

Таким образом, Комиссией Краснодарского УФАС России в действиях администрации Черноморского городского поселения Северского района установлено нарушение порядка организации торгов, предусмотренного пунктом 21 статьи 39.11 Земельным кодексом Российской Федерации.

Вместе с тем, согласно протоколу от 30.09.2021г. № 3, победителем аукциона по лоту № 3 признан М.А.А., предложение о цене предмета аукциона составило 12 056,97 руб.; победителем по лоту № 4 признан М.Е.В., предложение о цене предмета аукциона которого составило 800 345,66 руб. Согласно пояснениям Организатора торгов по лоту № 3 договор с победителем аукциона подписан и направлен для регистрации в орган кадастрового учёта 11.10.2021г., по лоту № 4 договор не заключён.

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 В.В.А. на действия администрации Черноморского городского поселения Северского района при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 190821/1538769/01, лот № 3, лот № 4 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru) обоснованной.

2. Выдавать Организатору торгов – администрации Черноморского городского поселения Северского района предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушения порядка проведения торгов по лоту № 4.

3. Передать материалы дела должностному лицу для принятия решения о возбуждении административного производства по нарушению, установленному решением, в отношении администрации Черноморского городского поселения Северского района.

Заместитель председателя Комиссии:

Члены Комиссии:

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