

РЕШЕНИЕ № 023/10/18.1-834/2023

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

13 марта 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:

Заместитель председателя комиссии:

Члены Комиссии:

при участии, путем системы ВКС, К.А.А., К.С.В., А.Ш.С., Н.Д.В., А.А.С. (далее — Заявители) и представителя администрации муниципального образования Белореченский район (далее - Организатор торгов) М.Т.Е. по доверенности от 28.12.2022г. № 01-32/1790 рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 21000014470000000013 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 21000014470000000013 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

13.03.2023г. в 11:00.

Заявитель считает, что Организатор торгов нарушил порядок проведения 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 11 статьи 39.1 ЗК РФ, организатором аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом.

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.

В соответствии с постановлением администрации муниципального образования Белореченский район от 21.11.2022г. № 1677, Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru опубликовано извещение от 23.11.2022г. № 21000014470000000013 в отношении 28 лотов.

Согласно извещению, заявки принимаются с момента опубликования извещения в рабочие дни с 08:05 (МСК) до 16:00 (МСК). Дата и время окончания приема заявок на участие в аукционе – 09.01.2023г. в 15:00 (МСК).

Согласно протоколу от 11.01.2023г. № 1-т, на участие в торгах по 28 лотам поступило 134 заявки, 2 заявки отклонены по причине непоступления задатка, 132 претендента допущены к участию в торгах.

Аукцион состоялся 13.01.2023г. в 10:00 (МСК) по адресу: Краснодарский край, г. Белореченск, ул. Ленина, д. 66, каб. 1.

На основании частей 13, 14, 20 статьи 39.11 ЗК РФ заключения договора по результатам аукциона является обязательным для сторон возникшего правоотношения.

Вместе с тем, 26.01.2023г. Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» опубликовано постановление администрации муниципального образования Белореченский район от 23.01.2023г. № 51 об отмене постановления от 21.11.2022г. № 1677.

Согласно доводу жалобы, Организатором торгов безосновательно отменена состоявшаяся торговая процедура, что нарушает права и законные интересы победителей и единственных участников аукциона.

В соответствии с постановлением администрации муниципального образования Белореченский район от 23.01.2023г. № 51 «Об отмене постановления администрации муниципального образования Белореченский район от 21.11.2022г. № 1677 «О проведении открытого аукциона по продаже права на заключения договоров аренды земельных участков», в связи с нарушением должностными лицам

администрации порядка определения начальной стоимости предмета аукциона и существенного занижения начальной цены предмета аукциона по лотам № 1.15, 1.22, 1.23, 1.24, 1.25, 1.26, принято решение признать недействительными результаты торгов и протокол от 18.11.2022г. № 1-т.

Согласно пояснениям Организатора торгов, указанное решение принято администрацией в рамках полномочий, определенных статьей 48 Федерального закона от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

В соответствии с частью 1 статьи 48 Федерального закона от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», муниципальные правовые акты могут быть отменены или их действие может быть приостановлено органами местного самоуправления или должностными лицами местного самоуправления, принявшими (издавшими) соответствующий муниципальный правовой акт, в случае упразднения таких органов или соответствующих должностей либо изменения перечня полномочий указанных органов или должностных лиц - органами местного самоуправления или должностными лицами местного самоуправления, к полномочиям которых на момент отмены или приостановления действия муниципального правового акта отнесено принятие (издание) соответствующего муниципального правового акта, а также судом; а в части, регулирующей осуществление органами местного самоуправления отдельных государственных полномочий, переданных им федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, - уполномоченным органом государственной власти Российской Федерации (уполномоченным органом государственной власти субъекта Российской Федерации).

При этом, согласно правовой позиции Конституционного суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 09.11.2022г. № 48-П, приведенное положение, регулируя порядок отмены муниципальных правовых актов и приостановления их действия, основывается на необходимости контроля за соблюдением законодательства, направлено на регламентацию деятельности и реализацию гарантий самостоятельности органов местного самоуправления (статья 12 Конституции Российской Федерации) и само по себе не может рассматриваться как нарушающее конституционные права граждан; оно не исключает возможности судебного контроля принимаемых органами местного самоуправления решений, а сами решения об отмене или приостановлении действия ранее изданных актов не могут носить произвольный характер, должны быть законными и обоснованными.

Вместе с тем, в силу положений статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации, признание торгов недействительными и применение последствий недействительности торгов относится к компетенции судов.

На основании части 24 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения. Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и вернуть его участникам внесенные задатки.

Основания, указанные Организатором торгов в постановлении от 23.01.2023г. № 51, частью 8 статьи 39.11 ЗК РФ не предусмотрены.

На основании изложенного, Комиссия Краснодарского УФАС России приходит к выводу об отсутствии оснований для отмены аукциона № 21000014470000000013 и обоснованности довода Заявителей.

Вместе с тем, доводы Организатора торгов о нарушении должностными лицами Управления имущественных отношений администрации муниципального образования Белореченский район порядка определения начальной стоимости предмета аукциона и неправомерности вынесенного протокола от 18.11.202г. № 1-т отклоняются Комиссией Краснодарского УФАС России в рамках настоящего дела по следующим основаниям.

На основании части 14 статьи 39.11 ЗК РФ, начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

В соответствии с пунктом 3.3.8 Приказа Росархива от 25.12.2020г. № 199 «Об утверждении Методических рекомендаций по разработке инструкций по делопроизводству в государственных органах, органах местного самоуправления», в целях регулирования деятельности государственного органа, органа местного самоуправления,

организации выполнения государственных функций и предоставления государственных услуг, управления государственным (муниципальным) имуществом и решения иных задач, установленных законодательством Российской Федерации, государственные органы, органы местного самоуправления, должностные лица в пределах своей компетенции издают правовые акты в форме правил, положений, инструкций, регламентов, порядков и др., а также индивидуальные правовые акты в форме указов, постановлений, решений, приказов, распоряжений (далее - распорядительные документы).

Постановлением администрации муниципального образования Белореченский район от 21.11.2022г. № 1677 «О проведении открытого аукциона по продаже права на заключения договоров аренды земельных участков» установлена начальная цена предмета аукциона в размере 15% от кадастровой стоимости земельного участка - для земельных участков с видом разрешенного использования «для строительства цеха деревообработки, склады, питомники», в размере 5% от кадастровой стоимости земельного участка — для земельных участков с видом разрешенного использования «сельскохозяйственное использование» и «для ведения личного подсобного хозяйства».

Постановление администрации муниципального образования Белореченский район от 21.11.2022г. № 1677 подписано главой муниципального образования Белореченский район С.В. С. и не требует подписания (утверждения) членами аукционной комиссии.

Таким образом, Комиссией Краснодарского УФАС России в действиях администрации муниципального образования Белореченский район установлено нарушение порядка организации и проведения торгов, предусмотренного частями 13, 14, 20, 24 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

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 коллективную жалобу К.А.А., К.С.В., А.Ш.С., Н. Д.В., А. А.С., Д.

Д.Ю., Б. О.В., Б.М.А. на действия администрации муниципального образования Белореченский район при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 2100000144700000000013 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru) обоснованной.

2. Выдать Организатору торгов предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушения порядка проведения торгов.

3. Передать материалы дела должностному лицу для принятия решения о возбуждении административного производства по нарушению, установленному решением, в отношении администрации муниципального образования Белореченский район.

Заместитель председателя комиссии

Члены комиссии

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