

ФЕДЕРАЛЬНАЯ

АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ

Федеральной антимонопольной

службы по

Кабардино-Балкарской

Республике

ул. Тарчокова, 18, г. Нальчик, 360030

тел.(8662) 40-95-83, факс (8662) 40-92-82 361500, КБР,

e-mail: to07@fas.gov.ru

www.kbr.fas.gov.ru

_____ № _____

На № _____ от _____

Заявителю:

Организатору торгов:

МКУ «Управление имущественных и

земельных отношений

г.о. Баксан»

г. Баксан, пр. Ленина 21

taow@mail.ru, admbaksan@mail.ru

РЕШЕНИЕ

по делу №007/01/18.1-359/2019 о нарушении порядка

организации и проведения торгов

07 августа 2018 года г. Нальчик

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Председателя Комиссии:

заместителя руководителя Управления;

Членов Комиссии:

начальника отдела Управления;

ведущего специалиста-эксперта Управления;

при участии:

заявителя;

в отсутствие представителя организатора торгов,

УСТАНОВИЛА

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике (далее – Управление) в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) поступила жалоба (далее – Заявитель) на действия МКУ «Управление имущественных и земельных отношений г.о. Баксан» (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона по продаже права аренды земельного участка, расположенного по адресу: КБР, г. Баксан, ул. Левобережная, б/н, с кадастровым номером 07:01:0800083:219, по извещению №100619/2772088/01, лот №2 (далее – Жалоба).

Жалоба в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (Далее - Закон о защите конкуренции) принята к рассмотрению, информация о поступлении жалобы размещена на сайте Управления <http://kbr.fas.gov.ru>.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Управление уведомлением от 01.08.2018 №06/2574 приостановило процедуру аукциона до рассмотрения жалобы по существу. Рассмотрение жалобы состоялось 31 июля 2018 года. После однократного продления рассмотрение жалобы состоялось 07 августа 2018 года.

Заявитель обжаловал действия Организатора торгов, выразившиеся, по его доводам, в нарушении части 9 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ: неразмещение протокола рассмотрения заявок в установленный законом срок, в нарушении части 10 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ: отсутствие уведомления о принятых в отношении лиц, подавших заявление, решениях, а также отсутствие официальной контактной информации организатора торгов, и введение в заблуждение о начальной цене лота №2.

Исследовав имеющиеся в материалах дела сведения и документы, а также доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия Управления установила следующее.

На основании Постановления местной администрации г.о. Баксан от 22 мая 2019 года №518 был объявлен аукцион по продаже права аренды на вышеуказанный земельный участок. Извещение №100619/2772088/01 (далее – Извещение) размещено 10 июня 2019 года на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – Официальный сайт), а также опубликовано в газете «Баксан» №61-62 (2288-2289) от 08 июня 2019 года.

Согласно Извещению дата начала подачи заявок – 10.06.2019, дата окончания подачи заявок – 08.07.2019, дата проведения аукциона – 12.07.2019.

Аукцион признан несостоявшимся.

Проверяя доводы жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

Проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка,

находящегося в государственной или муниципальной собственности регламентируется «Земельным кодексом Российской Федерации» от 25.10.2001 №136-ФЗ (далее – Земельный кодекс РФ).

В соответствии с частью 9 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем.

Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок.

Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и размещается на официальном сайте не позднее, чем на следующий день после дня подписания протокола.

В соответствии с частью 10 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ заявителям, признанным участниками аукциона, и заявителям, не допущенным к участию в аукционе, организатор аукциона направляет уведомления о принятых в отношении них решениях не позднее дня, следующего после дня подписания протокола, указанного в части 9 данной статьи.

Как видно из материалов дела дата проведения аукциона – 12 июля 2019 года. Дата составления протокола №36 о признании претендентов участниками аукциона 09 августа 2019 г. 15 часов 00 минут. В разделе «Детализация» извещения №100619/2772088/01, размещенного на сайте www.torgi.gov.ru, видно, что организатором торгов добавлен протокол рассмотрения заявок 15 августа 2019 года в 18 часов 19 минут, т.е. после проведения аукциона по лоту №2.

Управлением дважды был направлен запрос в адрес Организатора торгов о представлении сведений о направлении заявителям, признанным участниками аукциона, и заявителям, не допущенным к участию в аукционе, уведомлений о принятых в отношении них решениях. Однако, организатором торгов данные сведения не были представлены, заявитель также подтвердил, что на момент рассмотрения жалобы (07 августа 2019 года) уведомлений не получал.

Таким образом организатором торгов были нарушены требования части 9 и части 10 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, как следствие заявитель не получил информацию о принятом в отношении него решении, Комиссия признает данный довод обоснованным.

Как установлено частью 21 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения об организаторе аукциона.

По результатам анализа извещения Управлением установлено, что оно содержит наименование организатора торгов, адрес его место нахождения; контактное лицо, его номер телефона; электронная почта. В соответствии с доводами жалобы организатор торгов не разместил в извещении официальных контактных данных. Как поясняет Комиссия Управления, Земельный кодекс РФ не устанавливает

специальных требований к контактным данным, которые отвечали бы каким-либо правилам или формальностям, и считает их достаточными, ввиду этого признает данный довод несостоятельным.

В соответствии с частью 14 статьей 39.11 Земельного кодекса 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, за исключением случая, предусмотренного частью 15 данной статьи.

В соответствии с частью 21 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о начальной цене предмета аукциона.

В извещении, опубликованном в газете «Баксан» №61-62 (2288-2289) от 08 июня 2019 года, указана начальная цена годовой арендной платы по лоту №2 – 3328 рублей, в документе «Извещение», размещенном в извещении на сайте www.torgi.gov.ru, начальная цена годовой арендной платы по лоту №2 также 3328 рублей.

В протоколе №36 об итогах открытого аукциона от 15 июля 2019 года указано, что начальной ценой годовой арендной платы по лоту №2 является сумма равной 12 569 рублей. Отчетом №02/06/2019 по определению величины годовой арендной платы за возмездное пользование земельным участком, расположенным по адресу: КБР, г. Баксан, ул. Левобережная, б/н, с кадастровым номером 07:01:0800083:219, также установлена начальная цена годовой арендной платы в размере 12 569 рублей.

Таким образом, организатором торгов неверно указана начальная цена годовой арендной платы по лоту №2 в извещении, опубликованном в газете «Баксан» №61-62 (2288-2289) от 08 июня 2019 года и размещенном в извещении на сайте www.torgi.gov.ru.

В ходе рассмотрения дела было заявлено, что через земельный участок, являющийся предметом аукциона, лежат единственные подъездные пути к зданию на смежной территории, данное обстоятельство арендатор не указал в извещении. В подтверждение этому заявителем представлено заключение кадастрового инженера в отношении земельного участка с кадастровым номером №07:01:0800083:219 (06.08.2019 г.). Однако, из данного заключения не устанавливается, что к зданию на смежной территории лежат единственные подъездные пути именно на земельном участке с кадастровым номером №07:01:0800083:219, который является предметом аукциона по лоту №2; кадастровая выписка земельного участка с кадастровым номером №07:01:0800083:219 также подтверждает отсутствие обременений у земельного участка.

Также в ходе рассмотрения жалобы, заявитель указал на то, что извещение содержит сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических

условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения, не смотря то, что земельный участок имеет вид разрешенного использования – сельскохозяйственное использование.

В соответствии с частью 1 статьи 83 Земельного кодекса РФ землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

Как установлено частью 1 статьи 85 Земельного кодекса РФ в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки сельскохозяйственного использования.

Согласно части 11 статьи 85 Земельного кодекса РФ земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах - земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, - используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами населенных пунктов и правилами землепользования и застройки.

В соответствии с частью 21 статьи 39.11 Земельного кодекса 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 технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения.

Таким образом, Комиссия отмечает, что извещение №100619/2772088/01 по лоту №2 должно содержать сведения, которые должны быть в соответствии с требованиями части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Как установлено частью 20 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. Не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня

размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

Протокол №36 об итогах открытого аукциона от 15 июля 2019 года размещен на сайте www.torgi.gov.ru 15 июля 2019 года. Договор аренды №99 по лоту №2 заключен между МКУ «Управление имущественных и земельных отношений г.о. Баксан» и участником торгов 22 июля 2019 года, т.е. до истечения десятидневного срока, установленного частью 20 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ (на седьмой день со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте).

Согласно части 20 статьи 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 принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по КБР по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу на действия МКУ «Управление имущественных и земельных отношений г.о. Баксан» при проведении аукциона по продаже права аренды земельного участка, расположенного по адресу: КБР, г. Баксан, ул. Левобережная, б/н, с кадастровым номером 07:01:0800083:219 по извещению №100619/2772088/01 (лот №2), обоснованной.
2. Ввиду наличия заключенного договора аренды предписание об устранении нарушений не выдавать.
3. Отменить приостановление торгов, введенное уведомлением Управления от 23.07.2019 № 06/2769.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии