

РЕШЕНИЕ № 026/10/18.1-776/2021

по результатам рассмотрения жалобы в порядке, предусмотренном статьей 18.1

Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

08 апреля 2021 года г. Ставрополь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Председатель комиссии – Сапунов Д.Н. – заместитель руководителя Ставропольского УФАС России.

Члены комиссии:

Гритчин И.Н. – начальник отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России.

Лазебный А. Ю. – ведущий специалист эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России.

Рассмотрев жалобу ИП на действия организатора торгов Отдела имущественных и земельных отношений администрации Андроповского муниципального округа Ставропольского края - организатора торгов по извещению №010321/1841708/02, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Ставропольское УФАС России поступила жалоба ИП . на действия организатора торгов Отдела имущественных и земельных отношений администрации Андроповского муниципального округа Ставропольского края - организатора торгов по извещению №010321/1841708/02

Заявитель указывает на нарушения порядка организации и проведения торгов, а именно, по мнению заявителя, организатором торгов допущены нарушения в извещении о проведении торгов.

Комиссия Ставропольского УФАС России, изучив представленные материалы, выслушав доводы сторон, проведя расследование, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее:

1. 01 марта 2021 года Администрация Андроповского муниципального округа Ставропольского края, в соответствии с Земельным кодексом Российской

Федерации, на основании постановления администрации Андроповского муниципального района Ставропольского края от 10 июня 2020 г. № 258, сообщила о проведении Отделом имущественных и земельных отношений администрации Андроповского муниципального округа Ставропольского края открытого аукциона по составу участников и по форме подачи предложений о цене предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером № 26:17:080901:14.

В соответствии с пунктом 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса 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 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 (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства);
- 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;

10) о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, определяется в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

Проанализировав извещение о проводимых торгах, установлено, что текст извещения о рассматриваемом аукционе не содержит указаний об обременениях данного земельного участка.

Согласно выписки из кадастрового паспорта земельного участка, обременения на данных земельных участках отсутствуют.

На основании изложенного Комиссия Ставропольского УФАС России пришла к выводу о том, что организатором торгов Отделом имущественных и земельных отношений администрации Андроповского муниципального округа Ставропольского края нарушений требований подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса РФ в части неопубликования сведений об обременениях земельного участка являющегося предметом торгов не допущено.

2. Изучив довод заявителя об установлении условий проведения торгов о возможности участия исключительно физических лиц и индивидуальных предпринимателей, Комиссия Ставропольского УФАС России отмечает следующее.

В порядке статьи 39.6 и статьи 39.18 ЗК РФ в адрес Администрации Андроповского муниципального округа от гражданина поступило заявление на предоставление земельного участка с кадастровым номером № 26:17:080901:14 для ведения личного подсобного хозяйства.

В соответствии с частью 1 статьи 39.18 ЗК РФ, в случае поступления заявления гражданина о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, заявления гражданина или крестьянского (фермерского) хозяйства о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности уполномоченный орган в срок, не превышающий тридцати дней с даты поступления любого из этих заявлений, обеспечивает опубликование извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей (далее в настоящей статье - извещение) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка и размещает извещение на официальном сайте, а также на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

26.05.2020 года Отделом имущественных и земельных отношений администрации Андроповского муниципального округа Ставропольского на сайте torgi.gov.ru было опубликовано извещение о приеме заявления граждан и КФХ о намерении участвовать в аукционе на право заключения договора аренды указанных земельных участков (извещение №260520/1841708/01).

В соответствии с пунктом 7 статьи 39.18 ЗК РФ, в случае поступления в течение тридцати дней со дня опубликования извещения заявлений иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе уполномоченный орган в недельный срок со дня поступления этих заявлений принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка без проведения аукциона лицу, обратившемуся с заявлением о предоставлении земельного участка, и о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предоставлении земельного участка.

В установленный 30-ти дневный срок в Отдел имущественных и земельных отношений администрации Андроповского муниципального округа Ставропольского края поступили заявления о намерении участвовать в аукционе, в следствии чего Отделом заявителю было сообщено о том, что предоставление права заключения договора аренды указанного земельного участка будет осуществляться по результатам аукциона.

Ввиду изложенного в настоящем случае подлежат применению нормы статей 39.6, 39.12 и 39.18 ЗК РФ, устанавливающие особенности проведения аукционов такого рода.

В частности пунктом 10 статьи 39.11 ЗК РФ определено, что участниками аукциона, проводимого в случае, предусмотренном пунктом 7 статьи 39.18 настоящего Кодекса, могут являться только граждане или в случае предоставления земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности - граждане и крестьянские (фермерские) хозяйства.

Таким образом, законодателем определен круг лиц правомочных участвовать в торгах по продаже права аренды земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, в который индивидуальные предприниматели не входят.

На основании изложенного Комиссия Ставропольского УФАС России отмечает, что в рассматриваемом случае организатором торгов, порядок организации и проведения торгов установленный положениями 39.18 ЗК РФ, определяющий круг участников торгов нарушен не был.

3. Изучив довод заявителя об отсутствии в извещении о проведении торгов проекта договора, Комиссия Ставропольского УФАС России отмечает следующее.

Согласно пункта 22 статьи 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.

Проанализировав извещение о проведении торгов №010321/1841708/06 (лот №1) размещенное на сайте torgi.gov.ru установлено, что в составе документации отсутствует проект договора.

Данное обстоятельство подтверждается информацией, размещенной на сайте torgi.gov.ru, а так же распечатками приобщенными к материалам настоящего дела.

На основании изложенного Комиссия Ставропольского УФАС России приходит к выводу о том, что организатором торгов Отделом имущественных и земельных отношений администрации Андроповского муниципального округа Ставропольского края по извещению №010321/1841708/02 был нарушен порядок организации и проведения торгов, что выразилось в отсутствии в составе извещения проекта договора аренды земельного участка, что прямо противоречит требованиям пункта 22 статьи 39.11 ЗК РФ.

Согласно пункта 3.1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия антимонопольного органа выдает организатору торгов, оператору электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Ввиду того, что в действиях организатора торгов установлен факт нарушения порядка организации и проведения торгов, и в настоящее время договор по итогам рассматриваемой процедуры не заключен, Комиссия Ставропольского УФАС России считает необходимым выдать Отделу имущественных и земельных отношений администрации Андроповского муниципального округа Ставропольского края обязательное для исполнения предписание направленное на устранение допущенных нарушений при проведении процедуры торгов.

Руководствуясь частями 18, 20, 23 статьи 18.1 и статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Ставропольского УФАС России,

Руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Ставропольского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ИП на действия организатора торгов Отдела имущественных и земельных отношений администрации Андроповского муниципального округа Ставропольского края - организатора торгов по извещению №010321/1841708/02 – обоснованной.

2. Выдать организатору торгов Отделу имущественных и земельных отношений

администрации Андроповского муниципального округа Ставропольского края обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений допущенных в ходе процедуры проведения торгов, а именно:

1) Торги по извещению №010321/1841708/02 - отменить

2) Торги по продаже права аренды земельного участка с кадастровым номером № 26:17:080901:14 при необходимости провести повторно, с учетом замечаний, указанных в настоящем Решении.

3) Срок исполнения предписания - 10 дней с момента получения копии Решения и Предписания антимонопольного органа.

Председатель комиссии Д.Н. Сапунов

Члены комиссии И.Н. Гритчин

А.Ю. Лазебный

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