

РЕШЕНИЕ № 023/10/18.1-4211/2021

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

16 сентября 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:

в отсутствие, надлежащим образом уведомленной, Ейской межрайонной прокуратуры (далее – Прокуратура), при участии, путем систем ВКС, представителя администрации Кухаривского сельского поселения Ейского района (далее - Организатор торгов) рассмотрев материалы проверки Прокуратуры на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 240621/10855717/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрены сведения, представленные Ейской межрайонной прокуратурой, о неправомерных действиях Организатора торгов при организации и проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка (извещение №240621/10855717/01 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 16.09.2021г. в 10:30.

Комиссия Краснодарского УФАС России при рассмотрении сведений, 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, 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.

Согласно части 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 ЗК РФ;
- 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 Кухаривского сельского поселения Ейского района от 21.06.2021г. № 71 «О проведении открытого по составу участников и форме подачи предложения о цене аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 23:08:0208000:621», Организатор торгов организовал и провел аукцион по лоту № 1: право на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 23:08:0208000:621, площадью 667 314 кв.м., категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – сельскохозяйственное использование,

расположенный по адресу: Краснодарский край, Ейский район, Кухаривский сельский округ, секция 1-100 контур 59,14 (местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка). Срок аренды 5 лет. Начальная стоимость 109 439,50 руб., размер задатка 21 887,90 руб., шаг аукциона 3 283,18 руб.

Извещение о проведении торгов опубликовано на официальном сайте Российской Федерации в сети интернет www.torgi.gov.ru № 240621/10855717/01 от 24.06.2021г.

Согласно извещению, заявки на участие в аукционе принимаются с 09:00 (МСК) 12.07.2021г. по 16:00 (МСК) 12.08.2021г. по рабочим дням с 09.00 (МСК) до 16.00 (МСК) (перерыв с 12.00 (МСК) до 14.00 (МСК), в предпраздничные дни с 10.00 (МСК) до 12.00 (МСК) по адресу: Краснодарский край, Ейский район, с. Кухаривка, ул. Советов д. 50.

Торги состоялись 20.08.2021г. с 10:00 (МСК).

Согласно представленным сведениям Прокуратуры, Организатор торгов организовал и провел аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 23:08:0208000:621 в отсутствие сведений о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), в Извещении о проведении аукциона указанные сведения отсутствуют.

Согласно пояснениям Организатора торгов, указанный земельный участок предназначен для выращивания сельскохозяйственной продукции и не предусматривает строительство зданий, сооружений.

Вместе с тем, согласно выписки из единого государственного реестра недвижимости, представленной на рассмотрение Комиссии Краснодарского УФАС России, для земельного участка с кадастровым номером 23:08:2028000:621 установлен вид разрешенного использования «сельскохозяйственное использование», что соответствует коду 1.0 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».

Согласно пункту 1 Классификатора, вид разрешенного использования «Сельскохозяйственное использование» включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

Таким образом, Комиссией Краснодарского УФАС России в действиях администрации Кухаривского сельского поселения Ейского района установлено нарушение порядка организации и проведения торгов, предусмотренного частью 3 статьи 39.11, а также пунктом 4 части 21 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 сведения, предоставленные Ейской межрайонной прокуратуры на действия администрации Кухаривского сельского поселения Ейского района при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 240621/10855717/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru) обоснованными.

2. Выдать Организатору торгов – администрации Кухаривского сельского поселения Ейского района предписание о совершении действий направленных на устранение нарушения порядка проведения аукциона.

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

Заместитель председателя Комиссии:

Члены комиссии:

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