

РЕШЕНИЕ №023/10/18.1-2706/2019

по результатам рассмотрения жалобы

на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

03 декабря 2019

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:

в отсутствие надлежащим образом уведомленного Заявителя – М.Т.С., в присутствии представителя Организатора торгов – МКУ МО Славянский район «Агентство территориального развития» – М. Н.Я. (распоряжение №116-рл от 04.07.2019г.), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины (извещение № 041019/36476131/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба М.Т.С. на действия МКУ МО Славянский район «Агентство территориального развития» при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины (извещение № 041019/36476131/01 опубликовано на сайте

www.torgi.gov.ru.)

Информация о поступлении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России по адресу: <http://www.krasnodar.fas.gov.ru>.

Рассмотрение жалобы назначено на **03.12.2019г. в 10.30** по адресу: г. Краснодар, ул. Коммунаров, 235, ком. 1.

Заявитель указывает на то, что Организатором торгов было опубликовано извещение и приложены к нему документы, не соответствующие требованиям законодательства РФ, что помешало Заявителю реализовать свое право на участие.

Организатор торгов возражает доводам жалобы, считает их несостоятельными, и просит признать жалобу необоснованной.

Комиссия по делу №023/10/18.1-2706/2019, изучив представленные материалы, выслушав доводы сторон, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» установила следующее.

Организатор торгов на основании постановлений администрации муниципального образования Славянский район объявило аукцион на право заключение договора аренды земельных участков, расположенных на территории муниципального образования Славянский район.

07 октября 2019 года Организатором торгов на официальном сайте www.torgi.gov.ru опубликовано извещение № 041019/36476131/01, на сайте администрации муниципального образования Славянский район www.slavyansk.ru, на сайте МКУ МО Славянский район «Агентство территориального развития» - www.mku.atr-slavyansk.ru, в газете «Вечерний Славянск» от 07 октября 2019 года № 41 (928) о проведении аукциона на право заключения договора аренды земли населенных пунктов.

Согласно извещению о проведении аукциона, опубликованному в ЕИС – 07 октября 2019 года:

Дата и время начала приема заявок – 07 октября 2019 года;

Дата и время окончания приема заявок – 05 ноября 2019;

Дата и время проведения аукциона – 11 ноября 2019.

В соответствии с частью 21 статьи 39.12 Земельного Кодекса Российской Федерации, 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);

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, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории. 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;

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 июля 2007 года №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 опубликованному извещению по Лоту №4, на аукцион выставлен земельный участок с кадастровым номером 23:27:0705002:84, расположенный по адресу: Краснодарский край, Славянский район, Петровское сельское поселение, хутор Водный, общей площадью 15000 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках. Начальная цена аукциона - 227 000 руб. Размер задатка - 45 400 руб. «Шаг» аукциона - 6 810 руб. Срок действия договора аренды земельного участка - 5 лет. Данному земельному участку установлен вид разрешенного использования: ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках, на котором разрешается производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства.

Согласно подпункту 11 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается с победителем аукциона либо с лицом, которым подана единственная заявка на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, с единственным принявшим участие в аукционе его участником на условиях, указанных в извещении о проведении

этого аукциона на срок от трех до сорока девяти лет в случае, предоставления земельного участка для сельскохозяйственного производства, за исключением случаев, предусмотренных подпунктом 12 настоящего пункта п. 12 - на срок не более чем три года в случае предоставления земельного участка гражданину для сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества.

В соответствии с пунктом 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, за исключением случая, предусмотренного пунктом 15 настоящей статьи». Начальная цена определена на основании Отчета № 1406Н «Об оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка с кадастровым номером 23:27:0705002:84» проведенного ООО «Независимая оценка» 18.09.2019 года.

Согласно опубликованному извещению по Лоту №5 на аукцион выставлен земельный участок с кадастровым номером 23:27:1101000:10899, расположенный по адресу Краснодарский край, Славянский район, Анастасиевское сельское поселение, общей площадью 23595 кв. м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур. Начальная цена аукциона - 48 400 руб. Размер задатка - 24 200 руб. «Шаг» аукциона - 1 452 руб. Срок действия договора аренды земельного участка - 10 лет.

В соответствии с пунктом 14 статьи 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации «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 от 29

июля 1998 года № 135 «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 пунктом 15 настоящей статьи». Начальная цена определена на основании Отчета № 1368Н «Об оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка с кадастровым номером 23:27:1101000:10899» проведенного ООО «Независимая оценка» 09.09.2019 года.

В соответствии с решением Совета муниципального образования Славянский район № 12 от 13.02.2019 г. «Об утверждении внесенных изменений в правила землепользования и застройки Анастасиевского сельского поселения Славянского района» данный земельный участок расположен в зоне СХ-1- зона сельскохозяйственных угодий, для которой градостроительные регламенты не подлежат установке. Кроме того, согласно п.п.2 п.2 проекта договора аренды земельного участка, размещенного на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" www.torgi.gov.ru, на сайте организатора торгов и на сайте администрации муниципального образования Славянский район изменение вида разрешенного использования земельного участка не допускается.

Согласно опубликованному извещению по Лоту №6 на аукцион выставлен земельный участок с кадастровым номером 23:27:0602001:10233, расположенного по адресу: Краснодарский край, Славянский район, Кировское сельское поселение, общей площадью 631 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства. Начальная цена аукциона - 14 700 руб. Размер задатка - 7 350 руб. «Шаг» аукциона - 441 руб. Срок действия договора аренды земельного участка - 20 лет. Обременения: нет. Согласно ответа на запрос о технических условиях подключения к сетям водоснабжения и канализации получен ответ ООО «Жилкомсервис» (исх. от 28.08.2019 № 306) об отсутствии возможности подключения к централизованной сети. Согласно письма Министерства экономического развития РФ от 30.06.2015 № Д23и-3009 «отсутствие возможности подключения

и соответственно отсутствие информации о технических условиях подключения (технологического присоединения) ОКС к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающая предельную свободную мощность существующих сетей инженерно-технического обеспечения, максимальную нагрузку и сроки подключения ОКС к сетям, сведения о сроке действия тех. условий и о плате за подключение (технологическое присоединение), не является препятствием для проведения аукциона».

Согласно опубликованному извещению по Лоту №7 на аукцион выставлен земельный участок с кадастровым номером 23:27:1306000:11232, расположенного по адресу: Краснодарский край, Славянский район, Прикубанское сельское поселение, общей площадью 9073 кв. м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: сельскохозяйственное использование. Начальная цена аукциона - 13 546 руб. Размер задатка - 6 773 руб. «Шаг» аукциона - 406 руб. Срок действия договора аренды земельного участка - 10 лет. Обременения на земельный участок площадью 2341 кв.м. предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 23.27.2.45, Карта (план) № 12-29/14-7066 от 05.06.2014, площадью 110 кв.м., предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 23.27.2.503, Постановление правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» № 160 от 24.02.2019 указаны в извещении о проведении аукциона, согласно выписки ФГИС ЕГРН от 12.08.2019 года № 99/2019/277557023.

В соответствии с частью 20 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации наличие данной информации в извещении не предусмотрено. Правила застройки и землепользования размещены в свободном доступе на сайтах поселений муниципального образования Славянский район и на сайте Управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Славянский район.

Согласно части 8 статьи 39.11 ЗК РФ, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной

собственности, не может быть предметом аукциона, если:

1) границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»;

2) на земельный участок не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если такой земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

3) в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

4) в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории;

5) в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона;

5.1) земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные ограничения использования земельных участков в которой не допускают использования земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, указанными в заявлении о проведении аукциона;

6) земельный участок не отнесен к определенной категории

земель;

7) земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды;

8) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

9) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса;

10) земельный участок изъят из оборота, за исключением случаев, в которых в соответствии с федеральным законом изъятые из оборота земельные участки могут быть предметом договора аренды;

- 11) земельный участок ограничен в обороте, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка;
- 12) земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на срок, не превышающий срока резервирования земельного участка;
- 13) земельный участок расположен в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии, или территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном освоении;
- 14) земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения;
- 15) земельный участок предназначен для размещения здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой субъекта Российской Федерации или адресной инвестиционной программой;
- 16) в отношении земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления;
- 17) в отношении земельного участка поступило заявление о предварительном согласовании его предоставления или заявление о предоставлении земельного участка, за исключением случаев, если принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или решение об отказе в его предоставлении;
- 18) земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования;
- 19) земельный участок изъят для государственных или муниципальных нужд, за исключением земельных участков, изъятых для государственных или муниципальных нужд в связи с

признанием многоквартирного дома, который расположен на таком земельном участке, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Перечень случаев, когда земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона является исчерпывающим.

Иных доказательств нарушения порядка проведения аукциона Заявителем не представлено.

Из материалов, представленных на рассмотрение комиссии следует, что заявитель не является участником аукциона, соответственно, на него распространяются положения части 2 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», предусматривающие возможность обжалования в случае нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

С учетом представленных документов и пояснений в дело № 023/10/18.1-2706/2019 в действиях Организатора торгов не установлено нарушений порядка проведения торгов.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 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:

Признать жалобу М.Т.С. на действия МКУ МО Славянский район «Агентства территориального развития» при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков (извещение №041019/3647613/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru) необоснованной.