

и заявителя:

« » – представитель администрации МР «Оленёкский Эвенкийский национальный район» по доверенности №31 от 07.02.2019;

без участия Заявителя по ходатайству от 01.09.2020 о рассмотрении жалобы без его участия,

рассмотрев жалобу гр. « » на действия администрации МР «Оленёкский Эвенкийский национальный район» при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности (извещение 130720/19032292/01 от 13.07.2020) на официальном сайте: <http://torgi.gov.ru>)

У С Т А Н О В И Л А:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) 17 августа 2020 года поступила жалоба от гр. « » (далее – Заявитель) на действия администрации МР «Оленёкский Эвенкийский национальный район» при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности (извещение 130720/19032292/01 от 13.07.2020) на официальном сайте: <http://torgi.gov.ru>).

Заявитель в жалобе указывает следующие доводы:

«В порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года номер <...> -ФЗ «О защите конкуренции» на проведение торгов по извещению номер <...> /19032292/01 от 13.07.2020 года опубликованного на официальном сайте torgi.gov.ru. Дата и время приёма заявок 14 июля 2020 года с 10 часов 00 минут. Дата и время начала и окончания рассмотрения заявок 07 августа 2020 года с 10 час. 00 мин. до 07 августа 2020 года 17 час. 00 мин. дата и время проведения торгов согласно графе ДОКУМЕНТАЦИИ ОБ АУКЦИОНЕ на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности состоится в тот же день что и окончание срока приёма заявок 07 августа 2020 года с 10 час. 00 мин. Раньше чем закончится рассмотрение заявок, а в графе ОБЩИЕ аукцион состоится 14.08.2020 10час. 00 мин.

Предмет аукциона:

Лот № 1 Местоположение земельного участка: Республика Саха (Якутия), Оленекский эвенкийский национальный район, с. Оленек .ул. Кравченко, 21, корп. 2. Кадастровый номер <...> :24:030001:2274, Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под склады (6.9). Площадь объекта:28330 кв.м. Начальная цена договора (цена лота), рублей в год без учета НДС, руб.: Ежегодный платеж в размере 10 % кадастровой стоимости составляет 84 299,48 руб. в год. Срок действия договора 5 лет.

Целевое назначение: под склады (6.9). Обременения земельного участка: отсутствуют.

На земельном участке, указанном в Лоте 1, находятся незарегистрированные капитальные строения, о чем не указано в договоре аренды земельного участка, а это явные ОБРЕМЕНЕНИЯ! Нахождение объектов недвижимости за земельными участками прямо противоречит пп.8 п.8 ст. 39.11 ЗК РФ, которая предусматривает, что не могут быть предметом аукциона земельные участки на которых находятся строения, вне зависимости зарегистрированы данные строения в ФС «Государственной регистрации кадастра и картографии РФ» или являются самовольной постройкой. Так же согласно ст. 130 п 1. "Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 31.07.2020) ГК РФ. Недвижимые и движимые вещи. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Исходя из визуального осмотра участка на нем находятся не менее пяти объектов капитального строительства разной площади, что противоречит пп.8 ст.39.11 ЗК РФ. Данный участок не может быть предметом аукциона.

В указанной информации графа ОБЩИЕ, опубликованной на официальном сайте, содержится нарушение требований п.4 ст.39.12 ЗК РФ выразившееся в установлении Организатором аукциона срока окончания приема документов ранее чем за 5 дней до дня проведения аукциона Торги должны состояться на 13.08.2020, не позднее положенного срока! В нарушении того же закона, размещение участников аукциона так же на официальном сайте торгов, на конец дня предшествующего дню проведения аукциона, не состоялось!

Разные даты назначения аукциона вводят в заблуждения возможных претендентов на данный земельный участок!

Заявитель просит:

1. Признать аукцион не действительным.
2. Устранить все выявленные мной согласно ФЗ и ГК РФ недостатки.
3. Обязать администрацию провести аукцион заново т.к лица заинтересованные в данном аукционе, видя явные нарушения, не могли подать заявку на участие и составить конкуренцию!
4. Выдать обязательное предписание по устранению недостатков администрации.
5. Прошу провести рассмотрение ЖАЛОБЫ в моем присутствии дистанционно».

Администрацией МР «Оленёкский Эвенкийский национальный район» от 02.09.2020 исх.№1298 представлены пояснения по доводам, изложенным в жалобе, в соответствии с которыми Организатор конкурса признаёт наличие в конкурсной документации технических ошибок при указании даты и времени проведения торгов. О наличии на земельном участке, указанном в Лоте 1, незарегистрированных капитальных строений, не указанных в договоре аренды земельного участка, поясняется, что по факту это сооружения некапитального строительства, а именно ветхие постройки, предназначенные для разведения сельскохозяйственных животных, построенные в 1970-х годах, в данное время эти постройки не эксплуатируются.

Комиссия по рассмотрению жалобы, выслушав лиц, участвующих в рассмотрении, изучив имеющиеся доказательства и материалы жалобы, приходит к следующим выводам.

Согласно части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 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 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее – Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции указано, что действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлено, что при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или

аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

В соответствии с пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Таким образом, любые действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в силу обязательности его проведения подлежат контролю со стороны антимонопольного органа в процессуальном порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса.

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 (пункт 19 статьи 39.11 Земельного кодекса).

В силу пункта 18 статьи 39.11 Земельного кодекса 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.

Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не

менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона (пункт 20 статьи 39.11 Земельного кодекса).

Заявитель в жалобе указал, что на земельном участке, указанном в Лоте 1, находятся незарегистрированные капитальные строения, о чем не указано в договоре аренды земельного участка. Нахождение объектов недвижимости за земельными участками прямо противоречит пп.8 п.8 ст. 39.11 ЗК РФ, которая предусматривает, что не могут быть предметом аукциона земельные участки на которых находятся строения, вне зависимости зарегистрированы данные строения в ФС «Государственной регистрации кадастра и картографии РФ» или являются самовольной постройкой.

Администрация в своем пояснении указывает, что по факту это сооружения некапитального строительства, а именно ветхие постройки, предназначенные для разведения сельскохозяйственных животных, построенные в 1970-х годах, в данное время эти постройки не эксплуатируются.

Рассмотрев представленные в материалах дела документы, письменные объяснения, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле Комиссией Якутское УФАС России установлено следующее.

На официальном сайте для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru 13 июля 2020 года опубликовано извещение 130720/19032292/01 о проведении торгов в форме открытого аукциона и аукционная документация.

Организатором торгов выступает администрация МР «Оленёкский Эвенкийский национальный район».

Характеристика объекта торгов: аренда земельного участкам площадью 28 330 кв. м., находящегося в муниципальной собственности, срок аренды 5 лет, кадастровый номер <...> :24:030001:2274, вид разрешенного использования – склады, местоположение Республика Саха (Якутия), Оленёкский эвенкийский национальный район, с. Оленёк, ул. Кравченко, 21, корп. 2.

Также представителем Ответчика представлены фотографии строений, расположенных на указанном земельном участке, которые представляют собой ветхие, частично разрушенные сооружения из досок.

Согласно пункту 10) статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, утвержденного Федеральным законом от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее – Градостроительный кодекс) объект капитального строительства -

здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

Согласно пункту 10.2) статьи 1 Градостроительного кодекса некапитальные строения, сооружения - строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений).

Изучив представленные администрацией МР «Оленёкский Эвенкийский национальный район» фотографии строений, расположенных на земельном участке (кадастровый номер <...> :24:030001:2274К) Комиссия Якутского УФАС России пришла к выводу, что указанные строения имеют признаки некапитальных строений, не имеют прочной связи с землей, стены частично отсутствуют, нет фундаментов.

Комиссия Якутского УФАС России приходит к выводу, что ветхие постройки не могут являться капитальными строениями, довод заявителя в этой части не находит своего подтверждения.

Согласно доводам жалобы Организатором аукциона установлен срок окончания приема документов ранее чем за 5 дней до дня проведения аукциона.

Якутским УФАС России установлено, что в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru в извещении о проведении торгов указано:

- 14.07.2020 10 ч. 00 мин. - дата и время начала приёма заявок;
- 07.08.2020 17ч. 00 мин. – дата и время окончания приема заявок;
- 14.08.2020 10ч. 00 мин. – дата и время проведения аукциона.

Довод о том, что в нарушение положений части 4 статьи 39.12 Земельного кодекса прием документов на участие в аукционе был прекращен ранее, чем за пять дней до дня проведения аукциона, Комиссия Якутского УФАС России признаёт состоятельным в силу следующего.

Согласно части 4 статьи 39.12 Земельного кодекса прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Из вышеуказанной нормы следует, что организаторам аукциона запрещено ограничивать право подачи документов датой ранее пятого дня до дня проведения, т.е. должна быть установлена любая дата в промежутке в период пяти дней, предшествующих аукциону.

Из извещения, размещенного на официальном сайте www.torgi.gov.ru, следует: - дата и время окончания приема заявок - 07.08.2020 в 17:00; - дата и время проведения аукциона - 14.08.2020 в 10:00.

Следовательно, организатором торгов установлен промежуток в 7 дней, что свидетельствует о несоблюдении администрацией МР «Оленёкский Эвенкийский национальный район» требований части 4 статьи 39.12 Земельного кодекса.

Комиссия Якутского УФАС России приходит к выводу о том, что указанные действия Организатора конкурса администрации МР «Оленёкский Эвенкийский национальный район» нарушили процедуру проведения торгов, порядок проведения которых установлен статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса.

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 (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

С учетом того, что Организатором конкурса допущены нарушения требований Земельного кодекса Комиссия Якутского УФАС России приходит к выводу о необходимости выдачи обязательного для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

На основании вышеизложенного, и руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Якутского УФАС России по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров,

Р Е Ш И Л А:

1. Признать жалобу гр. « » (г. « ») на действия организатора торгов администрацию МР «Оленёкский национальный район» (678480, Республика Саха (Якутия), Оленёкский Эвенкийский национальный район, с. Оленёк, ул. Октябрьская, д. 24, ОГРН 1031401048920, ИНН

1422001396) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности (извещение 130720/19032292/01 от 13.07.2020) на официальном сайте: <http://torgi.gov.ru>)– обоснованной;

2. Признать организатора торгов – администрацию МР «Оленёкский Эвенкийский национальный район» нарушившей пункт 4 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации;
3. Выдать администрации МР «Оленёкский Эвенкийский национальный район» обязательное для исполнения предписание аннулировать аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности (извещение 130720/19032292/01 от 13.07.2020) на официальном сайте: <http://torgi.gov.ru>);
4. Материалы настоящей жалобы передать должностному лицу Якутского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренному статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

Председатель
комиссии:

« »

Члены
комиссии:

« »

« »