

РЕШЕНИЕ № 023/10/18.1-4855/2021

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

20 октября 2021 г.
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 уведомленного, М.А.С (далее – Заявитель), при участии, путем систем ВКС, представителя администрации Темрюкского городского поселения Темрюкского района (далее - Организатор торгов) рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 180821/0302188/01, лот № 7, лот № 8 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 180821/0302188/01, лот № 7, лот № 8 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 20.10.2021г. в 10:30.

Заявитель считает, что Организатор торгов нарушил порядок организации торгов, просит признать незаконными действия Организатора торгов и выдать предписание об устранении нарушения порядка проведения торгов.

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

Комиссия Краснодарского УФАС России при рассмотрении жалобы, 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 19 статьи 39.11 ЗК РФ, 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, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В соответствии с частью 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.

В соответствии с постановлением администрации Темрюкского городского поселения Темрюкского района от 16.08.2021г. № 866, Организатор торгов организовал и провел аукцион на право заключения договора аренды земельных участков.

Лот № 7 – земельный участок общей площадью 438 кв.м, с кадастровым номером 23:30:1102020:361, категория земель – земли населенных пунктов, местоположение: Краснодарский край, Темрюкский р-н, г. Темрюк, ул. Морская. Территория градостроительного зонирования – зона многофункциональной общественно-деловой застройки (ОД-1). Разрешенное использование: хранение автотранспорта. Обременения отсутствуют. Срок действия договора аренды – 30 месяцев. Сведения о правах: неразграниченная государственная собственность. Начальная цена - 45 600,00 рублей, размер задатка - 100% от начального размера ежегодной арендной платы, шаг аукциона – 1 368,00 руб.

Лот № 8 – земельный участок общей площадью 112 кв.м, с кадастровым номером 23:30:1107071:479, категория земель – земли населенных пунктов, местоположение: Краснодарский край, Темрюкский р-н, г. Темрюк, ул. Калинина. Территория градостроительного зонирования – зона среднеэтажной жилой застройки (Ж-1). Разрешенное использование: хранение автотранспорта. Обременения отсутствуют. Срок действия договора аренды – 30 месяцев. Сведения о правах: неразграниченная государственная собственность. Начальная цена – 45 768,00 руб., размер задатка - 100% от начального размера ежегодной арендной платы за земельный участок. Шаг аукциона – 1373,04 руб.

Извещение о проведении торгов опубликовано на официальном сайте Российской Федерации в сети интернет www.torgi.gov.ru № 180821/0302188/01 от 18.08.2021г.

Согласно извещению, заявки на участие в аукционе принимаются с 09:00 (МСК) 19.08.2021г. до 12:00 (МСК) 17.09.2021г.

Торги состоятся 22.09.2021г. с 15:00 (МСК), по адресу: Краснодарский край, г. Темрюк, ул. Ленина, 48, каб. 2.

В соответствии с извещением, для участия в аукционе заявители представляют в установленный срок следующие документы:

- 1) заявку на участие в аукционе по форме согласно приложению № 1 с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;
- 2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);
- 3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык

документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

4) документы, подтверждающие внесение задатка.

Согласно извещению, заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

1) непредоставление необходимых для участия в аукционе документов или предоставление недостоверных сведений;

2) непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;

3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с Земельным кодексом РФ и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;

4) наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членстве коллегиальных исполнительных органов заявителя, являющегося юридическим лицом, в реестре недобросовестных участников аукциона.

Рассмотрение заявок претендентов состоится 20.09.2021г. в 14.00 (МСК). По результатам рассмотрения документов Организатор аукциона принимает решение о признании заявителей участниками аукциона или об отказе в допуске заявителей к участию в аукционе, которое оформляется протоколом.

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

В соответствии с протоколом рассмотрения заявок от 20.09.2021г № 2-7, на участие в аукционе по лоту № 7 поступило 4 заявки, все претенденты признаны участниками аукциона.

Согласно итоговому протоколу от 22.09.2021г. № 3-7, победителем аукциона по лоту № 7 признана Ж.Е.А., предложение о цене предмета аукциона которой составило 212 496,00 руб.

В соответствии с протоколом рассмотрения заявок от 20.09.2021г. № 2-8, на участие в торгах по лоту № 8 поступило 5 заявок, все

претенденты признаны участниками аукциона.

Согласно итоговому протоколу от 22.09.2021г. № 3-8, победителем аукциона по лоту № 8 признан Б.Д.С., предложение о цене аукциона которого составило 382 162,80 руб.

Согласно доводу Заявителя, на земельном участке с кадастровым номером 23:30:1102020:361 имеется строение, на земельном участке с кадастровым номером 23:30:1107071:479 имеются признаки фундамента.

В соответствии с пунктами 8, 9 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ, земельный участок не может быть предметом аукциона в том числе если 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; 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.

Таким образом, по мнению Заявителя, указанные земельные участки не могут быть предметом аукциона.

Вместе с тем, на рассмотрение Комиссии Краснодарского УФАС России не представлено документального подтверждения заявленных доводов.

Согласно пояснениям Организатора торгов, на земельном участке с кадастровым номером 23:30:1102020:361 имеется забор, который не имеет самостоятельного хозяйственного назначения и не является объектом гражданского оборота. На земельном участке с кадастровым номером 23:30:1107071:479 признаки фундамента отсутствуют.

Довод Организатора торгов, подтверждаются представленными на рассмотрение Комиссии Краснодарского УФАС России актом осмотра земельного участка от 18.10.2021г., а также фото-фиксацией, осуществленной должностными лицами администрации Темрюкского городского поселения Темрюкского района.

Таким образом, Комиссией Краснодарского УФАС России в действиях администрации Темрюкского городского поселения Темрюкского района не установлено нарушений порядка организации торгов, предусмотренного Земельным кодексом 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:

Признать жалобу М.А.С. на действия администрации Темрюкского городского поселения Темрюкского района при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 180821/0302188/01, лот № 7, лот № 8 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru) необоснованной.

Заместитель председателя Комиссии:

Члены Комиссии:

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