

06 февраля 2023г. 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:

Члены Комиссии:

в отсутствие, надлежащим образом уведомленного Козлова (далее – Заявитель), при участии путем систем ВКС представителей администрации Курганинского городского поселения Курганинского района по доверенности № 7 от 01.02.2023г., Шумской Е.В. по доверенности № 8 от 01.02.2023г., Шарковой И.С. по доверенности № 9 от 01.02.2023г. (далее — Организатор торгов), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение 22000054630000000004 опубликовано на сайте [www.forgi.gov.ru](http://www.forgi.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 22000054630000000004 опубликовано на сайте [www.forgi.gov.ru](http://www.forgi.gov.ru)).

Информация о рассмотрении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России [www.krasnodar.fas.gov.ru](http://www.krasnodar.fas.gov.ru).

Рассмотрение жалобы состоялось посредством видеоконференцсвязи 06.02.2023г. в 10:00 (МСК).

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).

В соответствии с частью 18 статьи 39.11 ЗК РФ, 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.

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 (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.

Кроме того, в соответствии с частью 20 статьи 39.11 ЗК РФ, 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.

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 настоящего Кодекса;

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 о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков от 23.11.2022 г. № 1036, Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) опубликовано извещение от 19.10.2022г. № 22000054630000000004 Лот № 4.

Дата проведения аукциона - 09.01.2023 10:00 (МСК).

Дата начала подачи заявок - 29.11.2022 08:00 (МСК).

Дата окончания приема заявок – 28.12.2022 12:00 (МСК).

Лот № 4 - право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 23:16:0601194:382, категория земель – земли населенных пунктов, местоположение: Краснодарский край, Курганинский район, г.Курганинск, улица 2-я Промышленная.

Начальная цена аукциона: 103 710 рублей. Шаг аукциона – 3111,30 рублей.  
Размер задатка: 103 710 рублей.

Согласно доводу жалобы Заявителя, в извещении отсутствуют сведения о полном перечне видов разрешенного использования, отсутствует информация об ограничениях прав на земельный участок, что противоречит требованиям пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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).

Согласно выписке из ЕГРН, в отношении земельного участка установлены ограничения прав, предусмотренные статьями 56 ЗК РФ (зона затопления, подтопления).

На основании части 2 статьи 56 ЗК РФ, могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

- 1) ограничения использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий;
- 2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры,

археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;

4) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных настоящим Кодексом, федеральными законами.

Согласно пункту 17 статьи 105 ЗК РФ, к зонам с особыми условиями использования территорий относятся зоны затопления и подтопления.

Таким образом, указанные сведения относительно предмета аукциона подлежат указанию в Извещении.

Согласно Извещению, содержание ограничения (обременения): в соответствии с пунктом 6 статьи 67.1 Водного кодекса РФ в границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством РФ о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются:

1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления;

2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; Реестровый номер границы: 23:16-6.1469; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона подтопления территории г. Курганинск Курганинского городского поселения Курганинского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Лаба 1% обеспеченности; Тип зоны: Иная зона с особыми условиями использования территории; Индекс: Краснодарский край, Курганинский район, город Курганинск.

На основании части 2 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом сведений.

Исходя из вышеизложенного, любому заинтересованному лицу представлена возможность ознакомиться с полными характеристиками предмета аукциона, в связи с чем, Комиссия Краснодарского УФАС России приходит к выводу о необоснованности довода Заявителя.

Согласно доводу жалобы, в Извещение указаны неверные предельно допустимые параметры разрешенного строительства.

Вместе с тем, в соответствии с картой градостроительного зонирования Курганинского городского поселения, утвержденной в составе «Правил землепользования и застройки Курганинского городского поселения Курганинского района» от 18.04.2013г. № 363, земельный участок с кадастровым номером 23:16:0601194:382 расположен в территориальной зоне П — 4. Зона предприятий, производств и объектов IV класса опасности.

Согласно извещению, застройка земельного участка осуществляется в соответствии с разрешительной документацией, выданной с учетом местных нормативов градостроительного проектирования и региональных нормативов градостроительного проектирования в частности обеспеченности социальной инфраструктурой.

Таким образом, Комиссия Краснодарского УФАС России, приходит к выводу о необоснованности довода Заявителя.

Согласно доводу жалобы, Организатором торгов неверно указана начальная цена предмета аукциона.

В соответствии с часть 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.

Начальная цена предмета аукциона определена ООО «Айра Торрес» в соответствии с муниципальным контрактом от 23.03.2022г. № А.2022.050326.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Краснодарского УФАС России приходит к выводу о необоснованности довода Заявителя.

Также, согласно доводу жалобы, итоговый протокол не содержит сведений о местонахождении и площади земельного участка.

В соответствии частью 15 статьи 39.12 ЗК РФ, результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона.

В протоколе указываются:

- 1) сведения о месте, дате и времени проведения аукциона;
- 2) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади земельного участка;
- 3) сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;
- 4) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона;
- 5) сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

Вместе с тем, протокол о результатах аукциона № U22000054630000000004-3 от 09.01.2023г., не содержит сведения о местоположении и площади земельного участка, что противоречит пункту 2 части 15 статьи 39.12 ЗК РФ.

Таким образом, Комиссия Краснодарского УФАС России, приходит к выводу об обоснованности довода Заявителя.

Согласно доводу жалобы, Организатором торгов нарушен пункт 2 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 2 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ, Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона.

Вместе с тем, в соответствии с пунктом 2.1 извещения, реквизиты решения о проведении аукциона: постановление администрации Курганинского городского поселения Курганинского района от 23.11.2022 г. № 1036 «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков».

Таким образом, Комиссия Краснодарского УФАС России, приходит к

выводу о необоснованности довода Заявителя.

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 жалобу Козлова Антона Владимировича на действия администрации Курганинского городского поселения Курганинского района при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение 220000546300000000004 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) обоснованной.
2. Организатору торгов – администрации Курганинского городского поселения Курганинского района предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов, не выдавать.
3. Передать материалы дела должностному лицу для принятия решения о возбуждении административного производства по нарушению, установленному решением, в отношении администрации Курганинского городского поселения Курганинского района.