

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

Заявитель:

УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной
службы
по Забайкальскому краю

<.....>

Организатор торгов:

<.....>

ул. Лермонтова, 14, г. Чита,
Забайкальский край, а/я 803, 672000
тел. (3022) 35-18-41, факс (3022) 32-12-31
e-mail: to75@fas.gov.ru

04.10.2019 № 02-05-

На № _____ от _____

Уведомление о продлении рассмотрения жалобы № 42

В адрес Забайкальского УФАС России поступила жалоба ООО «<.....>» на действия Организатора торгов - Администрацию городского поселения «<.....>,е» Забайкальского края, при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, с кадастровым номером 75:28<.....>;:252, площадью 1265 кв. метров, расположенного: Забайкальский край, Могочинский район, г. <.....>,

Из жалобы следует, что 27 августа 2019 года заказчиком было размещено извещение по проведению открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного: Забайкальский край, Могочинский район, г. Могоча, ул. Комсомольская, 22 «г» для кинотеатров, клубов менее 300 мест.

Извещению о проведении открытого аукциона присвоен № 270819/0405746/02. Информационное обеспечение проведения аукциона: размещение на сайте.

В данном извещении установлены следующие сроки:

1. Дата и время окончания срока подачи заявок на участие в открытом аукционе: 20.09.2019 до 17:00.
2. Дата, время и место определения участников аукциона: 23.09.2019 в 10:00.
3. Дата проведения открытого аукциона: 27.09.2019 в 10:00 Заявителем жалобы была подана заявка с прилагающими документами.

20.09.2019г. в 8:05 местного времени № вх. 3546 на участие в данном открытом аукционе.

Как указано заявителем, заявка была принята специалистом отдела по управлению муниципальным имуществом <.....>, по адресу Забайкальский край, г. Могоча, ул. <.....>,этаж в кабинете отдела по управлению муниципальным имуществом.

23.09.2019г. происходило определение участников аукциона, замечаний по подачи заявки с прилагаемыми документами от Организатора не поступило, все предоставленные документы соответствовали документации и извещению по проведению открытого аукциона.

Согласно позиции заявителя, Так как в определении участников аукциона, участвовало менее 2(двух) участников, кроме ООО «<.....>», заявку больше никто не предоставил, аукцион должен был быть признаться несостоятельным.

В случае, если только один заявитель признан участником аукциона, Организатор аукциона в течение 10 (десяти) дней со дня подписания протокола о признании претендентов участниками аукциона направляет заявителю три экземпляра подписанного проекта Договора (приложение № 2 к настоящему извещению). Договор заключается между Организатором аукциона и единственным заявителем на участие в аукционе, признанным участником аукциона, в течение 30 (тридцати) дней со дня направления ему проекта Договора.

25.09.2019г. ООО «<.....> было выдано уведомление № 3500 от 23.09.2019г. от 23.09.2019г. об отмене аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Заявитель считает действия администрации городского поселения «<.....>» по отмене аукциона незаконными и необоснованными.

1. Согласно п. 1.7.1 Документации по проведению открытого аукциона - Организатор торгов, официально опубликовавший извещение о проведении

открытого аукциона, вправе отказаться от проведения открытого аукциона не позднее, чем за тридцать дней до даты окончания срока подачи заявок.

Таким образом, организатор проведения открытого аукциона, как утверждает заявитель, незаконно отменил аукцион 23.09.2018 г.

2. Согласно п. 2.1 Документации по проведению открытого аукциона

- В качестве начальной цены аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается размер ежегодной арендной платы, определенной в размере пятнадцати процентов кадастровой стоимости земельного участка (п. 14 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, п. 1.2.1. Порядка определения начальной цены предмета аукциона по продаже земельных участков или на право заключения договора аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского поселения «<.....>», а так же земельных участков, государственная и муниципальная собственность на которые не разграничена, расположенные в границах городского поселения «<.....>» утвержденным Решением Совета городского поселения «<.....>» № 259 от 05.11.2018).

В соответствии с пунктом 14 статьи 39.11 Земельного кодекса 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 «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.

Отказ администрации городского поселения «<.....>» в проведении открытого конкурса, из-за того что кадастровая стоимость земельного участка была установлена менее пяти лет назад, а именно 22.08.2019г., является грубым нарушением закона № 136-ФЗ от 25.10.2001г « Земельный кодекс Российской Федерации».

Таким образом, отмена открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 75:28:070408:252, площадью 1265 кв. метров, расположенного: Забайкальский край, Могочинский район, г. Могоча, <.....>, является незаконным и грубым нарушением со стороны администрации городского поселения «<.....>».

По мнению заявителя, Администрация городского поселения «<.....>» в лице главы ГП «<.....>» <.....>, преследует личную заинтересованность любыми способами не допустить к участию в открытом конкурсе ООО «<.....>».

Действия администрации городского поселения «<.....>», согласно позиции

заявителя, нарушили права участника, препятствуя участию в открытом аукционе.

На основании вышеизложенного заявитель просит:

1. Признать жалобу ООО «<.....>» обоснованной.
2. Признать незаконными отмену открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, с кадастровым номером 75:28:070408:252, площадью 1265 кв. метров, расположенного: Забайкальский край, Могочинский район, г. Могоча, ул.<.....>, для кинотеатров, клубов менее 300 мест, №270819/<.....>.6/02 от 27.08.2019
3. Обязать администрацию городского поселения «<.....>» к заключению договора с единственным участником аукциона №270819/0405746/02 от 27.08.2019, согласно документации по проведению открытого аукциона.

Рассмотрение жалобы назначено **на 4 октября 2019 года в 11 часов 00 минут** по адресу: г. Чита, ул. Лермонтова, 14, каб. 1.

4 октября 2019 года Заявителем представлены дополнения к жалобе.

В соответствии с **ч.24 ст. 39.1 Земельного кодекса** Российской Федерации - уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, **предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения.** Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и **возвратить его участникам внесенные** задатки.

Официальный сайт Российской Федерации www.torgi.gov.ru определен постановлением Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 № 909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации».

Администрацией городского поселения «<.....>» **извещение о б отказе в проведении аукциона** на официальном сайте **не размещено** (копия скриншота сайта прилагается)

Возврат задатка ООО «<.....>» **не произведен.**

Отказ администрации городского поселения «<.....>» о проведении аукциона произведен **н е** по основаниям предусмотренным **пунктом 8 ст. 39.11** Земельного кодекса, администрация ссылается на **п. 14 ст. 39.11 ЗК РФ**. При этом Администрация сама себе **противоречит** указывая на то, что **кадастровая стоимость** земельного участка **установлена менее пяти лет назад**, а именно **22.08.2019 г.** Таким образом, **соответствуя п.14 ст.39.11 ЗК РФ**.

В соответствии с **п.107 Правил, утвержденных Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 (ред. от 24.12.2013)** «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» - организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона **не позднее чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе**.

Согласно извещения о проведении аукциона **п.5 Дата окончания приема заявок на участие в аукционе: 20 сентября 2019 года в 17-00 часов по местному времени**.

Уведомление об отмене Аукциона на право заключения договора аренды земельного участка **датировано 23.09.2019г. № 3500**. Вручено представителю ООО «<.....>» **25.09.2019г.**

Постановление Администрации об отмене аукциона отсутствует.

Таким образом. Администрация в нарушение **п.107 Правил, утвержденных Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 (ред. от 24.12.2013)** отменила **аукцион после окончания срока подачи заявок**.

Согласно условиям аукциона:

1.7. Отказ от проведения открытого аукциона:

1.7.1. Организатор торгов, официально опубликовавший извещение о проведении открытого аукциона, вправе отказаться от проведения открытого аукциона **не позднее, чем за тридцать дней до даты окончания срока подачи заявок**.

1.7.2. Извещение об отказе от проведения открытого аукциона публикуется в официальном печатном издании организатором торгов соответственно **в течение пяти рабочих дней со дня принятия организатором**

торгов решения об отказе от проведения открытого аукциона в порядке, установленном для официального опубликования и размещения на официальном сайте извещения **о проведении открытого аукциона.**

Администрацией условия отказа согласно аукционной документации не соблюдены.

Пунктом 14 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее-ЗК РФ) установлено, что в случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе или не подано ни одной заявки на участие в аукционе, аукцион признается несостоявшимся. Если единственная заявка на участие в аукционе и заявитель, подавший указанную заявку, соответствуют всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, уполномоченный орган в течение десяти дней со дня рассмотрения указанной заявки обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, равном начальной цене предмета аукциона.

В связи с подачей только одной заявки, исходя из п. 14 ст. 39.12 ЗК Администрация 20.09.2019г. должна была признать аукцион не состоявшимся и в срок до 30.09.2019г. направить три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка ООО «<.....>», что сделано не было.

4 октября 2019 года Администрацией городского поселения «<.....>» представлены возражения на жалобу.

Администрация городского поселения «<.....>» возражает относительно доводов настоящей жалобы по следующим основаниям.

27 августа 2019 года Администрацией городского поселения «<.....>» было опубликовано извещение № 270819/<.....>, о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <.....>:252, площадью 1265 м, расположенного: Забайкальский край, Могочинский район, г. Могоча, ул<.....>,

Согласно конкурсной документации, а также извещению о проведении открытого аукциона датой проведения открытого аукциона являлось 27 сентября 2019 года.

В соответствии с ч. 4 ст. 448 ГК РФ, если иное не предусмотрено в законе или

в извещение о проведении торгов, организатор открытых торгов, опубликовавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения, а от проведения конкурса - не позднее чем за тридцать дней до проведения конкурса.

Распоряжением главы городского поселения «<.....>»<.....>, от 23.09.2019 г. № 302 аукцион на право заключения договора аренды по указанному земельному участку был отменен. Настоящее распоряжение опубликовано на сайте torgi.gov.ru информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

23 сентября 2019 Администрацией городского поселения «<.....>» было подготовлено уведомление об отмене аукциона. 25 сентября 2019 указанное уведомление было вручено нарочно представителю ООО «<.....>», о чем имеется соответствующая отметка.

Учитывая изложенное, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка был отменен в установленные действующим гражданским законодательством Российской Федерации сроки.

2. В соответствии с ч. 14 ст. 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.

Вместе с тем, при размещении извещения о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, начальная цена предмета аукциона была определена исходя из кадастровой стоимости земельного участка.

Следует отметить, что при определении кадастровой стоимости земельного участка используются массовые методы оценки, не учитываются его специфические характеристики, что может вызвать несоответствие кадастровой и рыночной стоимости одного и того же земельного участка, а также не позволяет определить актуальную стоимость последнего. Аналогичная позиция отражена в разъяснениях Министерства экономического развития РФ от 27 мая 2011 г. «О порядке определения кадастровой стоимости земельных участков».

Учитывая, что до момента опубликования извещения о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, на земельном участке был осуществлен снос объекта капитального

строительства, после которого остался большой объем строительного мусора, что в свою очередь потребует дополнительных расходов со стороны арендатора для очистки последнего, при таких обстоятельствах кадастровая стоимость не позволяет определить актуальную стоимость указанного земельного участка.

В целях определения актуальной стоимости земельного участка с кадастровым номером 75:28:070408:252, площадью 1265 м, расположенного: Забайкальский край, Могочинский район, г. Могоча, <.....>, Администрацией городского поселения «<.....>» направлен запрос в адрес ООО «Агентство по оценке имущества» для произведения оценки указанного земельного участка в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

3. Обращаем Ваше внимание, что вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 75:28: <.....>, площадью 1265 м², расположенного: Забайкальский край, <.....>,- «для кинотеатров, клубов менее 300 мест».

В соответствии пп. 6 ч. 4 ст. 39.11 ЗК РФ, проведение аукциона, а также образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона может осуществляться по инициативе заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица. Обращение заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица в уполномоченный орган с заявлением о проведении аукциона с указанием кадастрового номера такого земельного участка. В данном заявлении должна быть указана цель использования земельного участка.

В силу пп. 5 ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, в том числе, если, 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.

Вместе с тем, заявление представителя ООО «<.....>» на проведение открытого аукциона на право заключения договора аренды не содержит указание на цель использования указанного земельного участка. При таких обстоятельствах последний не может являться предметом аукциона по основаниям, установленным Земельным кодексом Российской Федерации.

Администрация городского поселения «<.....>» полагает, что ООО «<.....>» намеренно не указывает цель использования земельного участка, поскольку уставом ООО «<.....>» не предусмотрен вид экономической деятельности, связанный с строительством и (или) эксплуатацией кинотеатров, клубов.

Кроме того, ООО «<.....>» совершенно не озаботилось вопросом

относительно наличия технических условий на подключение (технологическое присоединение) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, в то время как отсутствие указанных сведений влечет отмену аукциона по основаниям земельного законодательства Российской Федерации (пп. 4 ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ).

4. 14 сентября 2019 года на основании Решения избирательной комиссии городского поселения «<.....>» № 90 от 13.09.2019 г. <.....> <.....>, вступил в должность главы городского поселения «<.....>».

08 сентября 2019 года на территории городского поселения «<.....>» проходили выборы главы соответствующего муниципального образования.

При этом экс глава городского поселения «<.....>» до выборов был не допущен. Не согласившись с решением избирательной комиссии, <.....>ым Е.А. были предприняты меры по разрешению сложившейся ситуации в судебном порядке, в частности подан иск в Могочинский районный суд о признании решения избирательной комиссии незаконным. Решением суда первой инстанции в требованиях было отказано, что в свою очередь, послужило поводом для обращения в апелляционную инстанцию, а именно Забайкальский краевой суд. Вступившим в законную силу 19.08.2019 г. апелляционным определением Забайкальского краевого суда решение суда первой инстанции оставлено без изменения, а жалоба, соответственно, без удовлетворения.

Поскольку становление <.....>а Е.А. главой городского поселения «<.....>» вновь не представлялось возможным, приоритетной задачей последнего стало удовлетворение собственных интересов.

В связи, с чем 22 августа 2019 года было проведено межевание настоящего земельного участка. Затем 26 августа 2019 года родным братом <.....>а Е.А. - <.....>ым А.А., представляющим интересы ООО «<.....>» по доверенности, было подано заявление о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

В соответствии с выпиской из ЕГРЮЛ генеральным директором ООО «<.....>» является <.....>, также являющийся генеральным директором ООО «Ресурсоснабжающая организация «Тепловодоканал», где в настоящее время <.....> <.....>, временно исполняет обязанности генерального директора. Определенно прослеживается связь между отмеченными ранее лицам.

На основании поступившего заявления от ООО «<.....>», 27 августа 2019 года размещается извещение о проведение открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 75:28:070408:252, площадью 1265 м , расположенного: Забайкальский край, Могочинский район, г. Могоча, ул<.....>.Скорейшее объявление открытого аукциона являлось основной задачей экс главы, поскольку 09 сентября 2019

года последний был освобожден от должности главы городского поселения «<.....>». Оставалось крайне мало времени для реализации мероприятий по проведению аукциона и заключению соответствующего договора аренды.

Таким образом, объявление открытого аукциона предметом которого являлся указанный земельный участок осуществлялось в интересах ООО «<.....>», а не в интересах городского поселения «<.....>».

На основании части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, если при рассмотрении жалобы комиссии антимонопольного органа необходимо получение дополнительной информации, срок принятия решения может быть продлен однократно на срок, установленный частью 14 настоящей статьи.

Рассмотрение жалобы назначено **на 14 октября 2019 года в 11 часов 00 минут** по адресу: г. Чита, ул. Лермонтова, 14, каб. 1.

Организатору торгов – Администрации городского поселения «<.....>» представить копию запроса, направленного в ООО «Агентство по оценке» для оценки земельного участка с кадастровым номером 75:28:070408:252 с обоснованием выбора указанной организации.

Информацию направить на адрес электронной почты to75@fas.gov.ru с последующим подтверждением посредством почтовой связи на бумажном носителе.

Согласно части 18 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы по существу (в том числе заключение договора).

В соответствии с частью 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатор торгов, действия (бездействие) которого обжалуются, обязан представить на рассмотрение жалобы по существу документацию о торгах, изменения, внесенные в конкурсную документацию, заявки на участие в конкурсе, протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в торгах, протоколы рассмотрения заявок на участие в торгах, протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в торгах, приказ о создании конкурсной комиссии, аудио запись и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.

До рассмотрения жалобы по существу, в соответствии с частью 19 статьи

18.1 Закона о защите конкуренции Организатору торгов, которому в порядке, установленном частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, направлено уведомление, о том, что Организатор торгов не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, в течение одного рабочего дня с момента получения уведомления обязаны известить лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.

В соответствии с частью 13 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, уполномоченный орган и (или) организация, осуществляющая эксплуатацию сетей, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней и участвовать в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей. Возражение на жалобу должно содержать сведения, указанные в части 6 настоящей статьи.

Возражение на жалобу и документы, указанные в части 15 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции направляются в антимонопольный орган не позднее чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.

Адрес сайта антимонопольного органа, на котором размещена информация о поступлении жалобы: **zab.fas.gov.ru**.

Явку представителей сторон с надлежащим образом оформленными доверенностями на участие в рассмотрении дела обязательна (при себе иметь документы, удостоверяющие личность, оригинал и заверенную копию доверенности).

Копии представляемых документов должны быть надлежаще заверены.

Согласно части 1 статьи 25 Закона о защите конкуренции коммерческие организации и некоммерческие организации (их должностные лица), федеральные органы исполнительной власти (их должностные лица), органы государственной власти субъектов Российской Федерации (их должностные лица), органы местного самоуправления (их должностные лица), иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации (их должностные лица), а также государственные внебюджетные фонды (их должностные лица), физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, обязаны представлять в антимонопольный орган (его должностным лицам) по его мотивированному требованию в установленный срок

необходимые антимонопольному органу в соответствии с возложенными на него полномочиями документы, объяснения, информацию соответственно в письменной и устной форме (в том числе информацию, составляющую коммерческую, служебную, иную охраняемую законом тайну), включая акты, договоры, справки, деловую корреспонденцию, иные документы и материалы, выполненные в форме цифровой записи или в форме записи на электронных носителях.

Одновременно напоминаем, что в соответствии с частью 5 статьи 19.8 КоАП РФ непредставление или несвоевременное представление в федеральный антимонопольный орган, его территориальный орган сведений (информации), предусмотренных антимонопольным законодательством Российской Федерации, в том числе непредставление сведений (информации) по требованию указанных органов, за исключением случаев, предусмотренных частями 3, 4 и 7 настоящей статьи, а равно представление в федеральный антимонопольный орган, его территориальный орган заведомо недостоверных сведений (информации), за исключением случаев, предусмотренных частью 8 настоящей статьи - влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи пятисот до двух тысяч пятисот рублей; на должностных лиц - от десяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от пятидесяти тысяч до пятисот тысяч рублей.

Председатель Комиссии

<.....>