

РЕШЕНИЕ

054/10/18.1-1824/2021

04 октября 2021 года

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

...

рассмотрев посредством видеоконференцсвязи жалобу <...>(вх. № 16517 от 15.09.2021 года) на действия администрации Черепановского района Новосибирской области по отмене аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, адрес: Новосибирская область, Черепановский район, Верх-Мильтюшинский сельсовет, площадь 31 323 кв.м, кадастровый номер <...>, разрешенное использование - сельскохозяйственное использование, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения (опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru, извещение № 280721/10981732/01),

в отсутствие представителя ...

в присутствии представителя ..

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба <...> (вх. № 16517 от 15.09.2021 года) на действия администрации Черепановского района Новосибирской области по отмене аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, адрес: Новосибирская область, Черепановский район, Верх-Мильтюшинский сельсовет, площадь 31 323 кв.м, кадастровый номер <...>, разрешенное использование - сельскохозяйственное использование, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения (опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru, извещение № 280721/10981732/01).

Заявитель сообщает следующее.

Сообщение о проведении аукциона опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru. На официальном сайте администрации Черепановского района, сообщение о проведении аукциона опубликовано не было.

В сообщении, указывалось: **место проведения аукциона** - 633520, Россия, НСО, Черепановский район, г. Черепаново, ул. Партизанская, 12, помещение 45, **дата проведения аукциона** - 10.00 09.09.2021 года, **дата и время начала и окончания приема заявок** - (прекращается не ранее чем за 5 дней до проведения аукциона) с 9.00 29.07.2021 до 18.00 30.08.2021, **рассмотрение заявок** 31.08.2021 года, **адрес и**

место приема заявок - 633520, Россия, НСО, Черепановский район, г. Черепаново, ул. Партизанская, 12, помещение 51.

30.08.2021 г. Заявителем была подана заявка на участие в аукционе по Лоту № 1 - право на заключение договора аренды земельного участка, адрес: Новосибирская область, Черепановский район, Верх-Мильтюшинский сельсовет, площадь 31 323 кв.м, кадастровый номер <...>, разрешенное использование - сельскохозяйственное использование, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения.

В соответствии с п. 9 ст. 39.12 ЗК РФ организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок. Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и размещается на официальном сайте не позднее чем на следующий день после дня подписания протокола.

В нарушение требований действующего законодательства, организатор аукциона сведения о рассмотрении 31.08.2021 поданных заявок не опубликовал, протокол о результатах рассмотрения поданных заявок организатором торгов на официальном сайте не размещён.

Согласно п. 14 ст. 39.12 ЗК РФ, 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 тем, что поданная Заявителем жалобы заявка на участие в аукционе, опубликованном на сайте www.torgi.gov.ru в извещении № 280721/10981732/01, была единственная, уполномоченный орган, обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка.

Однако, организатор аукциона - Администрация Черепановского района Новосибирской области безосновательно отказался от проведения аукциона.

31.08.2021 г. на сайте www.torgi.gov.ru организатором аукциона опубликованы сведения об отмене извещения 280721/10981732/01. Причина отмены указана: Постановление Администрации Черепановского района Новосибирской области

№ 721 от 31.08.2021 г.

Согласно Постановления № 721 от 31.08.2021 г. Администрации Черепановского района Новосибирской области отказывает в проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...>, в соответствии с ч. 4 ст. 448 ГК РФ.

Пунктом 24 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что 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.

Пунктом 8 статьи 39.11 ЗК РФ установлен исчерпывающий перечень обстоятельств, при выявлении которых уполномоченный орган вправе принять решение об отказе в проведении аукциона.

Таким образом, из анализа норм земельного законодательства РФ следует, что организатор торгов вправе объявить об отказе от проведения аукциона при наличии оснований, предусмотренных пунктом 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

Однако, в нарушение требований п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ Администрацией Черепановского района Новосибирской области не указаны причины, послужившие основанием для отмены аукциона в соответствии с пунктом 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

В связи с изложенным, заявитель считает, что организатором аукциона принято необоснованное решение об отказе в проведении аукциона в нарушение положений пункта 24 статьи 39.11 ЗК РФ.

Администрация Черепановского района Новосибирской области предоставила следующие возражения на доводы жалобы.

В администрацию Черепановского района Новосибирской области (далее по тексту - администрация) поступило уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов от 20.09.2021 № 05-12849 в связи с поступившей жалобы <...>

В администрацию 30.08.2021 года в 14-47 поступила заявка (от <...>) на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка (далее по тексту - заявка), размещённого на официальном сайте - www.torgi.gov.ru № 280721/10981732/01 и на официальном сайте Черепановского района (ссылка: <https://cherapanovo.nso.ru/page/821>) по лоту №1 (далее по тексту - аукцион).

В соответствии с частью 4 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации администрация Черепановского района Новосибирской области приняла решение отменить аукцион постановлением администрации Черепановского района Новосибирской области от 31.08.2021 № 721 «Об отказе от проведения аукциона на территории Черепановского района».

Даже если допустить, что администрация не отменила аукцион, в соответствии с подпунктом 2 пункта 8 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации заявитель не допускается к участию в аукционе в случаях: не поступления задатка на дату рассмотрения заявок. Сумма задатка 1342 руб. 30 коп. на дату рассмотрения заявок от <...>. на счет администрации не поступила.

В данном случае администрация не имела правовых оснований для признания Готры М.Ю. участником аукциона и допущения его к аукциону.

Принимая во внимание изложенное, администрация Черепановского района Новосибирской области приняла решение, отменить аукцион, размещённый на официальном сайте - www.torgi.gov.ru № 280721/10981732/01 и на официальном сайте Черепановского района (ссылка: <https://cherapanovo.nso.ru/page/821>) по лоту №1.

Дополнительно Администрация Черепановского района Новосибирской области представила Новосибирскому УФАС России следующее дополнение к возражениям на доводы жалобы.

Администрация Черепановского района Новосибирской области в дополнение к письму от 21.09.2021 №1544, по вопросу отказа от проведения аукциона по продаже арендных прав в отношении земельного участка с кадастровым номером <...>, сообщает следующее.

В силу пункта 24 статьи 39.11 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 вернуть его участникам внесенные задатки.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если 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.

Земельный участок с кадастровым номером <...> имеет разрешенное использование - сельскохозяйственное использование.

Как следует из классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» вид разрешенного использования земельного участка - сельскохозяйственное использование, предусматривает ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.20, в том

числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

В извещении №280721/1091732/01 о проведении аукциона в отношении земельного участка с кадастровым номером <...> отсутствует информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Таким образом, в силу императивного указания в пункте 24 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, администрация Черепановского района Новосибирской области отказалась от проведения аукциона по продаже арендных прав в отношении земельного участка с кадастровым номером <...>.

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, представленные материалы и возражения, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

28 июля 2021 года на официальном сайте РФ www.torgi.gov.ru организатором торгов — Администрацией Черепановского района Новосибирской области размещено Извещение о проведении торгов № 280721/10981732/01 в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, адрес: Новосибирская область, Черепановский район, Верх-Мильтюшинский сельсовет, площадь 31 323 кв.м, кадастровый номер 54:28:040115:148, разрешенное использование - сельскохозяйственное использование, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения.

Прием заявок на участие в аукционе осуществлялся в период с 29 июля 2021 по 30 августа 2021 г. Дата проведения аукциона – 09 сентября 2021 года.

31.08.2021 г., администрацией Черепановского района Новосибирской области принято постановление № 721 «Об отказе от проведения аукциона на территории Черепановского района».

Согласно извещению № 280721/10981732/01, опубликованному на сайте www.torgi.gov.ru, 01.09.2021 вышеуказанные торги были отменены.

Проведение аукционов по продаже прав аренды земельных участков регулируется ст. 39.11, 39.12 Земельного кодекса РФ.

В соответствии с п. 19 ст. 39.11 Земельного кодекса 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.

В п. 24. ст. 39.11 Земельного кодекса РФ установлено, что 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 вернуть его участникам внесенные задатки.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Земельный участок с кадастровым номером <...> имеет разрешенное использование - сельскохозяйственное использование.

Как следует из классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» вид разрешенного использования земельного участка - сельскохозяйственное использование, предусматривает ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

В извещении №280721/1091732/01 о проведении аукциона в отношении земельного участка с кадастровым номером <...> отсутствует информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

В соответствии с частью 4 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, сделавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее, чем за три дня до наступления даты его проведения, а конкурса - не позднее, чем за тридцать дней до проведения конкурса.

На основании п. 24 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, Администрация Черепановского района Новосибирской области отказалась от проведения аукциона по продаже арендных прав в отношении земельного участка с кадастровым номером <...>

Из этого следует, что Организатором торгов соблюдены требования законодательства при отмене аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, адрес: Новосибирская область, Черепановский район, Верх-Мильтюшинский сельсовет, площадь 31 323 кв.м, кадастровый номер <...>, разрешенное использование - сельскохозяйственное использование, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения (опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru, извещение № 280721/10981732/01).

Вследствие этого, Администрация Черепановского района Новосибирской области не имела права и возможности принять заявку <...> на участие в вышеуказанных торгах, т.к. они были отменены.

Таким образом, в действиях Администрации Черепановского района Новосибирской области не установлено нарушений порядка организации и проведения торгов.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> (вх. № 16517 от 15.09.2021 года) на действия администрации Черепановского района Новосибирской области по отмене аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, адрес: Новосибирская область, Черепановский район, Верх-Мильтюшинский сельсовет, площадь 31 323 кв.м, кадастровый номер <...>, разрешенное использование - сельскохозяйственное использование, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения (опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru, извещение № 280721/10981732/01) необоснованной.

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.