РЕШЕНИЕ № 023/10/18.1-1741/2021

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

11 мая 2021 г. 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:

СО.А. – начальник отдела контроля органов власти;

Члены Комиссии:

Д А.Н. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Ш С.О. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

в отсутствие надлежащим образом уведомленного ВВ А (далее – Заявитель), при участии путем ВКС представителя администрации МО Брюховецкий район (далее – Организатор торгов), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков (Лоты №№1,2,4,5,6,7,8) (извещение № 040321/0170940/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба В ВА на

действия администрации МО Брюховецкий район при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков (Лоты №№1,2,4,5,6,7,8) (извещение № 040321/0170940/01 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 **11.05.2021 года в 10:30 часов** по адресу: г. Краснодар, ул.Старокубанская, д.116А.

Заявитель в своей жалобе указывает на отсутствие публикации протокола рассмотрения поступивших заявок на аукцион на официальном сайте www.torgi.gov.ru, также уведомление о принятом решении в отношении заявки В В.А. не направлено.

Вместе с тем, согласно жалобе Заявителя, В В.А. намеренно не пускали в аукционный зал, в связи с чем, он не смог в нем участвовать.

Также Заявитель указал на наличие обременений участка по Лотам №1, №2, №5, №6.

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 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 25 октября 2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», федеральным закон от 23 июня 2014 года №171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», к полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относятся осуществление, управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности и земельными участками из земель государственная собственность на которые не разграничена.

Администрацией муниципального образования Брюховецкий район

(далее - Администрация) принято распоряжение Администрации от 3 марта 2021 года №62-р «О создании комиссии по проведению аукционов по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или права на заключение договоров аренды таких земельных участков», утвержден состав комиссии по проведению аукционов по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или права на заключение договоров аренды таких земельных участков (далее - Комиссия), а также утверждено Положение о Комиссии.

В рамках подготовки к проведению аукционов сформированы и поставлены на государственный кадастровый учет земельные участки:

1) земельный участок площадью 498 кв.м с кадастровым номером 23:04:0000000:920, расположенный по адресу: Краснодарский край, Брюховецкий район, поселок Лебяжий Остров, в границах кадастрового квартала 23:04:0101011, разрешенное использование: охота и рыбалка (далее - Лот №1). Указанный участок образован и поставлен на государственный кадастровый учет на основании обращения жителя поселка Лебяжий Остров Брюховецкого района - С С.С. (Постановление Администрации от 02.12.2020 №1644 «Об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, расположенного по адресу: Краснодарский край, Брюховецкий район, поселок Лебяжий Остров, в границах кадастрового квартала 23:04:0101011»);

2) земельный участок площадью 215 кв.м с кадастровым номером 23:04:0502132:871, расположенный по адресу: Краснодарский край, Брюховецкий район, станица Брюховецкая, угол улица Садовая и Кирова, разрешенное использование: магазины (далее - Лот №2). Указанный участок образован и поставлен на государственный кадастровый учет на основании заявления ЧА.А. (Постановление Администрации от 05.02.2021 №117 «Об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, расположенного по адресу: Краснодарский край, Брюховецкий район, станица Брюховецкая, угол улица Садовая и Кирова»);

3) земельный участок площадью 42 кв.м с кадастровым номером 23:04:0502119:509, расположенный по адресу: Краснодарский край,

Брюховецкий район, станица Брюховецкая, улица Красная, в районе жилого дома №255, разрешенное использование: хранение автотранспорта (далее - Лот №3);

4) земельный участок площадью 25 кв.м с кадастровым номером 23:04:0502199:2182, расположенный по адресу: Краснодарский край, Брюховецкий район, станица Брюховецкая, микрорайон Пенькозавод, в границах кадастрового квартала 23:04:0502199, разрешенное использование: хранение автотранспорта (далее - Лот №4). Указанный участок образован и поставлен на государственный кадастровый учет на основании заявления Е Д.В. (Постановление Администрации от 25.08.2020 года №1130 «Об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, расположенного по адресу: Краснодарский край, Брюховецкий район, микрорайон Пенькозавод, в границах кадастрового квартала 23:04:0502199»).

5) земельный участок площадью 21 кв.м с кадастровым номером 23:04:0502047:439, расположенный по адресу: Краснодарский край, Брюховецкий район, станица Брюховецкая, улица Ростовская, в районе жилого дома №12, разрешенное использование: хранение автотранспорта (далее - Лот №5). Указанный участок образован и поставлен на государственный кадастровый учет на основании заявления С Н.В. (Постановление Администрации от 30.11.2020 года №1632 «Об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, расположенного по адресу: Краснодарский край, Брюховецкий район, станица Брюховецкая, улица Ростовская, в районе жилого дома №12»);

6) земельный участок площадью 69 кв.м с кадастровым номером 23:04:0202088:389, расположенный по адресу: Краснодарский край, Брюховецкий район, станица Переясловская, улица Масловского, 2/4, разрешенное использование: предпринимательство (далее - Лот №6), образован путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 23:04:0202088:34 и 23:04:0202088:78 (Постановление Администрации от 25.08.2020 №1135 «Об утверждении схемы границ земельного участка на кадастровом плане территории образованного путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 23:04:0202088:34 и 23:04:0202088:78»);

7) земельный участок площадью 89 кв.м с кадастровым номером

23:04:0502089:451, расположенный по адресу: Краснодарский край, Брюховецкий район, станица Брюховецкая, улица Октябрьская, в границах кадастрового квартала 23:04:0502089, разрешенное использование: предпринимательство (далее - Лот №7);

8) земельный участок площадью 3500 кв.м с кадастровым номером 23:04:0502228:221, расположенный по адресу: Краснодарский край, Брюховецкий район, станица Брюховецкая, автодорога Брюховецкая-Переясловская, улица О.Кошевого, за земельным, участком ООО «Динские колбасы», разрешенное использование: для размещения складских объектов (далее - Лот №8). Указанный земельный участок поставлен на государственный кадастровый учет - в 2015 году.

04.03.2021г. на сайте www.torgi.gov.ru администрацией МО Брюховецкий район опубликовано извещение о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков извещение №040321/0170940/01.

В соответствии с поступившим заявлением от Хаверовой Т.Г., о том, что при проведении кадастровых работ в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:04:0502119:509, являющегося предметом аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, границы указанного земельного участка пересекают границы земельного участка с кадастровым номером 23:04:0502119:193, имеющего статус - ранее учтенный и предоставленному на праве аренды иному лицу, на заседании Комиссии, принято решение аукцион на право заключения договора аренды по Лоту №3 назначенный на 5 апреля 2021 год – отменить (Протокол от 17 марта 2021 года №3 «Об отмене аукциона по лоту №3»).

Таким образом, в соответствии с пунктом 24 и подпунктами 1,7 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, Объявленные торги на 5 апреля 2021 год, опубликованные на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru №040321/0170940/01 от 5 марта 2021 года, bruhoveckaya.ru, vestnik-info.ru в отношении земельного участка из земель населенных пунктов площадью 42 кв.м, с кадастровым номером 23:04:0502119:509, расположенного по адресу: Краснодарский край, Брюховецкий район, станица Брюховецкая, улица Красная, в районе жилого дома №255, с разрешенным использованием: хранение автотранспорта отменены.

29.03.2021г. ВВ.А. подана заявка на участие в аукционе по Лотам №№1,2,4,5,6,7,8.

Согласно извещению, опубликованному на официальном сайте, прием заявок на участие заканчивается 29.03.2021г.

Согласно ч.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.

Согласно ч.10 ст.39.12 ЗК РФ заявителям, признанным участниками аукциона, и заявителям, не допущенным к участию в аукционе, организатор аукциона направляет уведомления о принятых в отношении них решениях не позднее дня, следующего после дня подписания протокола, указанного в пункте 9 настоящей статьи.

Комиссией Краснодарского УФАС России установлено, что протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе от 01.04.2021г. №3 на сайте www.torgi.gov.ru не опубликован, на момент проведения аукциона участник В В.А. о результатах рассмотрения заявок не уведомлен.

Таким образом, доводы Заявителя в вышеуказанной части обоснованы.

В части не допуска к участию в аукционе Заявителя Организатор торгов пояснил следующее.

В день проведения аукциона - 5 апреля 2021 года, в целях прохождения процедуры регистрации участников аукциона в день проведения аукциона, секретарем Комиссии всем участникам, прибывшим для участие в аукционе, был предоставлен лист регистрации участников аукциона.

Регистрацию прошли все участники, прибывшие на аукцион.

В виду нахождения председателя Комиссии в отпуске, Комиссию возглавил заместитель председателя Комиссии, однако по независящим причинам, в связи с вынужденной задержкой на селекторном совещании заместителя председателя Комиссии начало аукциона было отложено на 20 минут. Секретарь комиссии известила всех участников Аукциона об отложении начала проведения аукциона. Возражения со стороны участников Аукциона отсутствовали.

Аукцион начат в 10-20 Комиссией в составе заместителя председателя Комиссии и членов Комиссии.

На заседании аукционной Комиссии установлено, что в Администрацию в интересах защиты прав предпринимателей обратился индивидуальный предприниматель Ч А.А., который также являлся участником Аукциона по Лоту №2.

В своем заявлении, Чиркин А.А., указал, что он осуществляет свою предпринимательскую деятельность на территории Брюховецкого района с 2009 года.

За период с 2009 года по настоящее время, Ч А.А., неоднократно был участником аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков. Однако каждый раз участвуя в аукционе, Ч А.А., приходилось сталкиваться с «вымогательством» со стороны других (приезжих) участников аукциона, а именно как правило от «приезжих участников», которые абсолютно не имеют намерения заключать договоры аренды земельного участка по результатам аукциона или же заключают договоры но переуступают права и обязанности по такому договору за существенное денежное вознаграждение. Таким образом, ЧА.А. утверждал, что Администрация создаёт предпосылки для создания искусственной конкуренции на торгах по земле, поскольку осуществляет допуск таким участникам, ради пополнения бюджета района, за счет «нездоровой конкуренции» на торгах за счет малого бизнеса Брюховецкого района.

После рассмотрения указанного обращения аукционной Комиссией объявлен перерыв на 10 минут.

Аукцион продолжился в 10 часов 40 минут.

Информация о результатах проверки ОМВД России по Брюховецкому району по подозрению в совершении преступления в отношении гр. ВВ.А. в Краснодарское УФАС России не предоставлена.

В части доводов о наличии обременений на выставленных на аукцион земельных участках Краснодарским УФАС России установлено следующее.

Администрацией МО Брюховецкий район в рамках осуществления муниципального земельного контроля проведена проверка использования земельных участков с кадастровыми номерами: 23:04:0000000:920, 23:04:0502132:871, 23:04:0502047:439, 23:04:0202088:389.

Проверкой установлено, что указанный В В.А. вывод в отношении лота №1 (ЗУ 23:04:0000000:920) «уже имеет ограждение (забор) и используется», не соответствует действительности, поскольку забор (ограждение) расположен на смежном с ЗУ 23:04:0000000:920 земельном участке.

В отношении Лота №2 (ЗУ 23:04:0502132:871) «земельный участок имеет признаки фундамента в границах земельного участка», также не подтвержден - фундамент залит на смежном земельном участке.

По лоту №5 (ЗУ 23:04:0502047:439), установлено, что в границах земельного участка расположено дерево.

В отношении лота №6 (ЗУ23:04:0202088:389), подтвержден факт частичного расположения некапитального переносного металлического сооружения.

В соответствии с п.8 ч.8 ст.39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, 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.

С учетом вышеизложенного, земельный участок с кадастровым номером 23:04:0202088:389 (Лот№6) не может быть предметом аукциона.

Таким образом, в действиях Организатора торгов установлены нарушения, предусмотренное п.8 ч.8 ст.39.11 ЗК РФ, ч.9 ст.39.12 ЗК РФ, выраженное в нарушении порядка публикации информации о проведении торгов.

Руководствуясь частями 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 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 В В А на действия администрации МО Брюховецкий район при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков (Лоты №№1,2,4,5,6,7,8) (извещение № 040321/0170940/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru) обоснованной.
2. Организатору торгов - администрации МО Брюховецкий район выдать предписание о совершении действий по устранению нарушений порядка проведения торгов.
3. Передать материалы дела должностному лицу для принятия решения о возбуждении административного производства.

Решение и (или) предписание антимонопольного органа могут быть обжалованы в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.