

РЕШЕНИЕ № 023/10/18.1-6207/2021

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

20 января 2022 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, МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея (далее – Уполномоченный орган), ООО «Параграф» (далее - Организатор торгов) и ООО «Южная коммерческая система» (далее – Оператор электронной торговой площадки), рассмотрев обращение Уполномоченного органа на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 181021/39887374/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрено обращение Уполномоченного органа на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 181021/39887374/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

Информация о рассмотрении обращения размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России www.krasnodar.fas.gov.ru.

Рассмотрение жалобы состоялось посредством видеоконференцсвязи 20.01.2022г. в 11:00.

Уполномоченный орган полагает, что при организации и проведении аукциона допущены нарушения действующего законодательства, просит дать оценку приведенных доводов.

Организатор торгов возражает доводам обращения, считает, что в действиях Организатора торгов отсутствуют нарушения порядка проведения торгов.

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 26.07.2006 г. № 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 18.07.2011 г. № 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.

Согласно части 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

В силу части 2 статьи 90 Федерального закона от 02.10.2007г. № 229-

ФЗ «Об исполнительном производстве» порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, иными Федеральными законами и Постановлениями Правительства Российской Федерации.

В соответствии с заявкой от 23.09.2021г. № 23-09/18605 на проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, с кадастровым номером № 23:35:080301:120, находящегося в федеральной собственности, Организатор торгов разместил извещение о проведении торгов, в отношении следующего имущества:

Лот № 1 – право аренды на земельный участок из состава земель населенных пунктов с кадастровым номером 23:35:0803001:120, площадью 623 кв.м, адрес: Российская Федерация, Краснодарский край, Усть-Лабинский район, п. Вимовец, ул. Красная, 5, с видом разрешенного использования «Для размещения объектов торговли».

Извещение о проведении торгов опубликовано на официальном сайте Российской Федерации в сети интернет www.torgi.gov.ru № 181021/39887374/01 от 18.10.2021г.

В вышеуказанных извещениях опубликованы условия оформления участия в торгах и порядок их проведения.

Согласно извещению, указанные торги будут проводиться по адресу электронной торговой площадки в сети интернет <http://www.ucs-torg.ru/>.

К торгам допускаются любые лица, зарегистрированные на электронной торговой площадке, предоставившие заявки на участие в торгах с помощью электронного документооборота на ЭТП, подписанные ЭЦП с необходимым комплектом документов.

Согласно извещению, заявки на участие в аукционе принимаются с 10:00 (МСК) 19.10.2021г. по 15:00 (МСК) 15.11.2021г. Торги состоятся: 19.11.2021г. с 12:00 (МСК).

В соответствии с протоколом от 19.11.2021г. № 01, аукцион признан несостоявшимся по причине участия одного участника.

Согласно доводу обращения Уполномоченного органа, при составлении распоряжения МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея № 23-669-р «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка,

находящегося в федеральной собственности с кадастровым номером 23:35:0803001:119» (далее – Распоряжение) допущена техническая ошибка в части указания вида разрешенного использования «Для размещения объектов торговли» (код 4.2 классификатора видов разрешенного использования земельных участков (далее – Классификатор), утвержденного приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»).

Вместе с тем, как указывает Уполномоченный орган, к заявке на проведение аукциона приложена выписка из ЕГРН от 23.09.2021г. № 99/2021/419395440, согласно которой вид разрешенного использования данного земельного участка – «магазины (код 4.4 Классификатора), общественное питание (код 4.6 Классификатора), бытовое обслуживание (код 3.3 Классификатора)».

В соответствии с частью 11 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), организатором аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом.

ООО «Параграф» осуществляет деятельность на основании государственного контракта от 23.03.2021г. года № 0118100011321000006, заключенного с Межрегиональным территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея, в соответствии с Распоряжением.

Согласно пункту 2 Распоряжения, Организатору торгов необходимо провести аукцион на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 23:35:0803001:120, площадью 623 кв.м, адрес: Российская Федерация, Краснодарский край, Усть-Лабинский район, п. Вимовец, ул. Красная, 5, с видом разрешенного использования «Для размещения объектов торговли».

Кроме того, согласно пояснениям Организатора торгов, аукцион проведен в соответствии с аукционной документацией, представленной Уполномоченным органом.

Согласно части 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.

Таким образом, Организатором торгов совершены все необходимые действия, в пределах полномочий.

На основании изложенного, Комиссией Краснодарского УФАС России не установлено в действиях Организатора торгов нарушения земельного законодательства.

Вместе с тем, в соответствии с частью 1 статьи 39.11 ЗК РФ, решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ, Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона, в том числе о виде разрешенного использования.

Согласно Классификатору, земельные участки с разрешенным видом использования «Объекты торговли» (код 4.2 Классификатора) предполагают размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв.м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра.

Вместе с тем, вид разрешенного использования «Магазины» (код 4.4 Классификатора) предполагает размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

Вид разрешенного использования «Общественное питание» (код 4.6 Классификатора) предполагает размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).

Вид разрешенного использования «Бытовое обслуживание» (код 3.3 Классификатора) предполагает размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро).

Принимая решение об участии в аукционе, потенциальные участники оценивают целесообразность такого участия, в соответствии с экономическими возможностями и целями.

На основании изложенного, указанный Уполномоченным органом вид разрешенного использования, не соответствует действительности, что могло ввести в заблуждение потенциальных участников аукциона и повлечь ограничение круга участников торгов.

Таким образом, Комиссией Краснодарского УФАС России на заседании по делу № 023/10/18.1-6207/2021 в действиях МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея установлено нарушение порядка организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

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 МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея при организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 23:35:080301:120 (извещение № 181021/39887374/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru) нарушившим требования земельного законодательства.

2. Выдать Уполномоченному органу и Организатору торгов предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.

3. Передать материалы дела должностному лицу для принятия решения о возбуждении административного производства по нарушению, установленному решением, в отношении МТУ Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея.

Заместитель председателя Комиссии:

Члены Комиссии:

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