



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Вологодской области**

160035, г. Вологда, ул. Пушкинская, 25, телефон: (8172) 72-99-70
факс: (8172) 72-46-64, e-mail: to35@fas.gov.ru

Хаменев С.А.
shamenev@mail.ru

Комитет по управлению имуществом
администрации Нюксенского
муниципального района
161380, Вологодская область,
Нюксенский район, с. Нюксеница,
ул. Советская, д. 13
nuksenkymi@mail.ru

РЕШЕНИЕ № 035/10/18.1-744/2022

27 декабря 2022 года

г. Вологда

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия), в составе:

Ростиславова А.А. – временно исполняющий обязанности руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области, председатель Комиссии;

Смышляева И.А. – заместитель начальника отдела контроля органов власти и закупок Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области, член Комиссии,

Косоногова Е.А. – старший специалист 1 разряда Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области, член Комиссии,

рассмотрев жалобу Хаменева С.А. на действия Комитета по управлению имуществом администрации Нюксенского муниципального района, Аукционной комиссии при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договоров аренды земельных участков (номер извещения на сайте <http://www.torgi.gov.ru> 22000171840000000002),

в присутствии председателя Комитета по управлению имуществом администрации Нюксенского муниципального района Пушниковой Л.А.,

в отсутствие Хаменева С.А. (уведомлен надлежащим образом о времени и месте рассмотрения жалобы),

УСТАНОВИЛА:

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области (далее – Управление) в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) принята к рассмотрению жалоба Хаменева С.А. (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Комитета по управлению имуществом администрации Нюксенского муниципального района (далее – Организатор торгов, Комитет)/Аукционной комиссии при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договоров аренды земельных участков (размещен на сайте <http://www.torgi.gov.ru> номер извещения 22000171840000000002; далее – аукцион, торги).

Довод жалобы сводится к тому, что Организатор торгов неправомерно признал торги недействительными и отменил результаты аукциона.

Уведомлением Управления № АР/3811/22 от 15.12.2022 рассмотрение жалобы назначено на 19.12.2022г. Ввиду необходимости получения дополнительной информации в соответствии с уведомлением от 20.12.2022г. срок принятия решения по жалобе продлен.

Рассмотрение жалобы состоялось 27.12.2022г. посредством использования видеоконференц-связи.

От Организатора торгов поступили письменные возражения, поддержанные на заседании Комиссии, согласно которым он считает жалобу необоснованной.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Комиссия, изучив имеющиеся материалы, заслушав пояснения сторон, установила следующее.

Комитет принял распоряжение от 25.10.2022 № 222 «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков».

Организатор торгов 11.11.2022 года на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru/> (далее – официальный сайт) разместил извещение о проведении аукциона (лоты № 1-6).

В соответствии с извещением место, дата и время проведения аукциона: Российская Федерация, Вологодская область, с. Нюксеница, ул. Советская, д. 13, каб.2, 06 декабря 2022 года, 11 час. 00 мин.

Срок подачи (приема) заявок:

- начало подачи заявок: 11 ноября 2022 года в 9 час. 00 мин.
- окончание подачи заявок: 25 ноября 2022 года в 17 час. 00 мин.

Согласно сведениям, размещенным в газете «Новый день» от 11.11.2022 № 86 (11627) в соответствии с письмом Организатора торгов от 07.11.2022 № 448, Комитет информирует о проведении аукциона 06 декабря 2022 года, 11 час. 00 мин.

Заявки принимаются лично в Комитет по адресу: с. Нюксеница, ул. Советская, д. 13, каб.2 с 11 ноября 2022 года по 25 ноября 2022 года в рабочие дни с 9 час. 00 мин. до 13 час. 00 мин. и с 14 час. 00 мин. до 17 час. 00 мин.

В соответствии с протоколом № 1 рассмотрения заявок на участие в аукционе от 02.12.2022г. по лотам №№ 1-5 поступило по одной заявке, по лоту № 6 – пять заявок, все заявители признаны участниками аукциона.

Согласно протоколу № 2 о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельных участков от 06.12.2022г. аукцион по лоту № 1,2,3,4,5 признан несостоявшимся в связи с признанием участником аукциона одного заявителя, подавшего единственную заявку.

Аукцион по лоту № 6 (земельный участок с кадастровым номером 35:09:0302001:2136) признан несостоявшимся в связи с признанием участником аукциона одного заявителя, так как на проведение аукциона участники под №№ 2,3,4,5 не явились. Единственным участником аукциона является Хаменев С.А., которому Комитет направляет два экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления данного протокола.

Протоколы № 1, № 2 размещены Организатором торгов 06.12.2022г. на официальном сайте.

Комитет принял распоряжение от 08.12.2022 № 264 «Об отмене торгов по лоту № 6 от 06.12.2022» (далее – распоряжение) «в связи с существенным условием использования земельного участка с кадастровым номером 35:09:0302001:2136 и выявленным фактом по нахождению единственного проезда через данный земельный участок к ЗУ с кадастровым номером 35:09:0302001:1406, который принадлежит на праве собственности ООО «ГНБ»».

Распоряжение принято на основании представленных ООО «ГНБ» пояснений от 06.12.2022 № 75, а также акта осмотра земельного участка с кадастровым номером 35:09:0302001:2136 от 07.12.2022г.

Актом установлено, что на данном земельном участке размещены следующие объекты имущества: бочка (прицеп) на колесах для заправки газом – 2 шт, вагон для размещения сотрудника, площадка для заполнения баллонным газом.

К земельному участку примыкает земельный участок с кадастровым номером 35:09:0302001:1406, находящейся в собственности ООО «ГНБ», на котором расположено здание гаражных боксов АГЗС Нюксеница с кадастровым номером 35:09:0302001:1482, находящееся в собственности ООО «ГНБ». Данный объект зарегистрирован и используется для обслуживания автозаправочной станции.

При предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером 35:09:0302001:2136, доступ к земельному участку, принадлежащему ООО «ГНБ», будет ограничен. Комитет, выставляя земельный участок на аукцион (лот № 6), не учел вышеуказанные обстоятельства и не уведомил об этом ООО «ГНБ».

Организатор торгов направил Заявителю уведомление от 08.12.2022 № 492, согласно которому Комитет в рамках самоконтроля решил торги в отношении лота № 6 считать недействительными, результаты торгов в отношении лота № 6 отменить.

Между тем, согласно выписки из ЕГРНП от 12.09.2022, извещению о проведении аукциона ограничения, обременения земельного участка отсутствуют.

Дата присвоения кадастрового номера: 25.05.2022г. Данные о ранее присвоенном государственном учетном номере отсутствуют.

ООО «ГНБ» заявку на участие в аукционе не подавало.

Порядок действий по подготовке и организации проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности определен в статье 39.11 ЗК.

Исчерпывающий перечень оснований для отказа в проведении аукциона установлен пунктами 8, 24 статьи 39.11 ЗК РФ.

Действующим земельным законодательством оснований для признания аукциона недействительным и отмены результатов аукциона по указанным в распоряжении Комитета причинам не предусмотрено.

Пунктами 19, 20 статьи 39.12 ЗК РФ предусмотрено, что в случае, если в аукционе участвовал только один участник или при проведении аукциона не присутствовал ни один из участников аукциона, либо в случае, если после трехкратного объявления предложения о начальной цене предмета аукциона не поступило ни одного предложения о цене предмета аукциона, которое предусматривало бы более высокую цену предмета аукциона, аукцион признается несостоявшимся. Уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона.

Комитетом не исполнена обязанность по направлению Заявителю подписанного проекта договора аренды земельного участка в установленный срок.

Довод жалобы является обоснованным.

Представитель Организатора торгов пояснил, что на земельном участке (лот № 5) размещен объект капитального строительства – склад, принадлежащий Кормановской М.В., Права на склад не зарегистрированы. Основания правопользование земельным участком за Кормановской М.В. не установлены.

Информация в извещении о наличии на земельном участке объекта недвижимости отсутствует.

В соответствии с подпунктом 8 пункта 8 статьи 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 ЗК РФ, 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 ГрК РФ.

Согласно пункту 24 статьи 39.11 ЗК РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 статьи 39.11 ЗК РФ. 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.

Пунктами 19, 20 статьи 39.11 ЗК РФ предусмотрено, что извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

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.

Пунктом 4 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Согласно пункту 16 статьи 39.12 ЗК РФ протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

Организатор торгов разместил (опубликовал) извещение о проведении аукциона менее чем за тридцать дней до дня его проведения, а именно за двадцать пять дней до дня проведения аукциона.

Согласно размещенному (опубликованному) извещению о проведении аукциона Организатор торгов прекращает прием документов ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона, а именно 25.11.2022, то есть за десять дней до проведения аукциона.

Неразмещение извещения на официальном сайте, несвоевременное доведение обязательной информации до заинтересованных лиц, сокращение срока приема заявок нарушает принцип открытости, доступности информации, ограничивает права претендентов на участие в торгах.

При наличии размещенного на земельном участке (лот № 5) объекта строительства Организатором торгов не приняты меры, предусмотренные земельным законодательством.

Организатором торгов нарушен порядок подготовки проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

С учетом выявленных нарушений в действиях (бездействии) Организатора торгов, Комиссия считает необходимым выдать обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений в части, касающейся лотов № 5, 6.

На основании вышеизложенного Комиссия, руководствуясь статей 18.1, 23 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Хаменева С.А. на действия (бездействие) Организатора торгов при проведении аукциона обоснованной.

2. Признать Организатора торгов нарушившим пункты 8, 19, 20, 24 статьи 39.11, пункт 4, 20 статьи 39.12 ЗК РФ.

3. Выдать Организатору торгов, Аукционной комиссии предписание.

3. Передать материалы жалобы должностному лицу для решения вопроса о возбуждении административного производства.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии:



А.А. Ростисллова

И.А. Смышляева

Е.А. Косоногова

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.