



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной
службы по Калининградской области**

ул. Барнаульская 4, г. Калининград, 236006,
бокс № 5033
тел. (4012) 53-72-01, факс (4012) 53-72-00
e-mail: to39@fas.gov.ru

от 09.12.2021 № 7747/02
на № _____ от _____

Организатор торгов:

Администрация муниципального
образования «Ладушкинский городской
округ»
238460, обл. Калининградская, г.
Ладушкин, ул. Победы, д. 23
MO_Laduskin@baltnet.ru

Заявитель:

Авдошин Виталий Евгеньевич
г. Калининград, ул. Малая Лесная, д. 14,
кв. 16
+ 7 931 600 02 60
vavdoshin@yandex.ru

РЕШЕНИЕ № 039/10/18.1-1412/2021

Резолютивная часть объявлена 06.12.2021
Изготовлено в полном объеме 09.12.2021

г. Калининград

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Калининградской 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:

Председатель Комиссии:

И.С. Болтенко – заместитель руководителя Калининградского УФАС России;

Члены Комиссии:

О.И. Филатов – государственный инспектор отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России;

И.Д. Старжинский – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России,

с участием представителей:

заявителя – В.Е. Авдошина – лично;

организатора торгов – администрации муниципального образования «Ладушкинский городской округ»: Н.А. Дементьевой (по доверенности); С.А. Тимченко (по доверенности),

рассмотрев в дистанционном режиме посредством плагина «TrueConf» в режиме видеоконференцсвязи жалобу В.Е. Авдошина (вх. № 8813 от 16.11.2021) на действия организатора торгов – администрации муниципального образования «Ладушкинский городской округ» (далее – Организатор торгов) при проведении открытого аукциона, предметом которого является право заключения договора купли-продажи земельного участка, с кадастровым номером 39:20:010205:345 площадью 800 кв. м, с видом разрешенного использования – «ведение огородничества», категория земель - земли населенных пунктов (извещение №041021/11160599/03, лот № 2) (далее – Аукцион) в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области 16.11.2021 поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Аукциона. Срок принятия решения по результатам рассмотрения жалобы на основании части 14.1 статьи 18.1. Закона о защите конкуренции был продлен до 06.12.2021 г.

В обоснование своей жалобы Заявитель привел следующие доводы

03.11.2021 Заявителем была подана заявка на участие в Аукционе, вместе с тем, 08.11.2021 от Организатора торгов поступила информация о том, что по данному лоту Аукцион отменен, вместе с тем постановление № 276 от 19.10.2021 об отмене Аукциона было размещено на сайте torgi.gov.ru с нарушением установленного срока.

Заявитель также полагает, решение Организатора торгов не проводить Аукцион и не рассматривать его заявку необоснованно, причины отмены Аукциона не соответствуют требованиям ЗК РФ.

Организатором торгов даны следующие пояснения по сути жалобы Заявителя

Организатор торгов с доводами жалобы Заявителя не согласился, пояснил следующее.

Извещение об отказе в проведении Аукциона размещено на сайте администрации муниципального образования «Ладушкинский городской округ» <https://mo-ladushkin.ru/> 20.10.2021 г., на торговой площадке в закладке «дополнительная информация» 22.10.2021 г.

При отмене Аукциона, Организатор торгов руководствовался принципом разумности и эффективности управления имуществом, в частности данный земельный участок можно реализовать по более выгодной цене с целью пополнения казны муниципального образования, путем изменения вида разрешенного использования с «ведение огородничества» на «ведение садоводства», что позволит увеличить кадастровую стоимость (начальную цену аукциона) с учетом удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков в зависимости от данного вида разрешенного использования 2,72 до ориентировочной стоимости 275 569 рублей (разница 174 257 рублей).

Заслушав стороны, проанализировав поступившие материалы, Комиссия Калининградского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Закона о защите конкуренции, установила следующее

04.10.2021 Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов: torgi.gov.ru (далее - официальный сайт) размещено извещение № 041021/11160599/03 о проведении открытого аукциона, предметом которого является право заключения договора купли-продажи земельного участка, с кадастровым номером 39:20:010205:345 площадью 800 кв. м, с видом разрешенного использования – «ведение огородничества», категория земель - земли населенных пунктов (извещение №041021/11160599/03, лот № 2).

Подготовка и организация аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регулируются статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса

Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

Пунктом 1 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что 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 извещению о проведении Аукциона:

Дата и время начала приема заявок: 05.10.2021 09:00,

Дата и время окончания приема заявок: 05.11.2021 18:00,

Дата и время проведения аукциона: 10.11.2021 15:00.

03.11.2021 согласно представленным материалам Заявителем подана заявка на участие в Аукционе (вх. № 395).

08.11 .2021 Организатор торгов в адрес Заявителя направил письмо (исх. № 2879), в котором указал, что рассмотрев заявку Заявителя (вх. № 395 от 03.11.2021), информирует, что постановлением администрации от 19.10.2021 г. № 276 Аукцион на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 39:20:010205:345, площадью 800 кв. м, по адресу г. Ладушкин, ул. Красноармейская, отменен.

В силу пункта 24 статьи 39.11 ЗК РФ 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 возратить его участникам внесенные задатки.

Согласно пункту 8 статьи 39.11 ЗК РФ Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

1) границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»;

2) на земельный участок не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если такой земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

3) в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

4) 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;

5) 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;

5.1) земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми

условиями использования территории, установленные ограничения использования земельных участков в которой не допускают использования земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, указанными в заявлении о проведении аукциона;

6) земельный участок не отнесен к определенной категории земель;

7) земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды;

8) 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;

9) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, 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;

10) земельный участок изъят из оборота, за исключением случаев, в которых в соответствии с федеральным законом изъятые из оборота земельные участки могут быть предметом договора аренды;

11) земельный участок ограничен в обороте, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка;

12) земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на срок, не превышающий срока резервирования земельного участка;

13) земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном развитии;

14) земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения;

15) земельный участок предназначен для размещения здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой субъекта Российской Федерации или адресной инвестиционной программой;

16) в отношении земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления;

17) в отношении земельного участка поступило заявление о предварительном согласовании его предоставления или заявление о предоставлении земельного участка, за исключением случаев, если принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или решение об отказе в его предоставлении;

18) земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования;

19) земельный участок изъят для государственных или муниципальных нужд, за исключением земельных участков, изъятых для государственных или муниципальных нужд в связи с признанием многоквартирного дома, который расположен на таком земельном участке, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Постановлением администрации муниципального образования «Ладушкинский городской округ» № 276 от 19.10.2021 «Об отмене открытого аукциона на право заключения договоров купли-продажи земельных участков на территории муниципального образования, находящихся в неразграниченной государственной собственности» (далее – Постановление № 276 от 19.10.2021) проведение открытого аукциона по извещению по предоставлению земельных участков в собственность, находящихся в неразграниченной государственной собственности, размещенного в газете «Вестник Ладушкина» № 13 от 04.10.2021, отменено.

20.10.2021 Организатором торгов на сайте администрации муниципального образования «Ладушкинский городской округ» размещено извещение об отмене проведения аукциона на право заключения договоров купли-продажи земельных участков на территории муниципального образования «Ладушкинский городской округ» согласно извещению, размещенному в газете «Вестник Ладушкина» № 13 от 04 октября 2021 года.

22.10.2021 согласно сведениям с официального сайта о проведении торгов: torgi.gov.ru размещена информация об отмене Аукциона.

Таким образом, довод Заявителя о нарушении сроков размещения постановления администрации муниципального образования «Ладушкинский городской округ» № 276 от 19.10.2021 об отмене проведения торгов, не нашел своего подтверждения.

В отношении довода Заявителя об отсутствии оснований для отмены проведения торгов, предусмотренных пунктом 24 статьи 39.11 ЗК РФ, Комиссией установлено следующее.

На заседании Комиссии представители Организатора торгов пояснили, что решение об отмене Аукциона было принято исходя из принципа разумности и эффективности управления имуществом, в частности данный земельный участок можно реализовать по более выгодной цене с целью пополнения казны муниципального образования, путем изменения вида разрешенного использования с «ведение огородничества» на «ведение садоводства».

На вопрос председателя Комиссии: «что послужило основанием для отмены Аукциона в соответствии с пунктом 8 статьи 39.11 ЗК РФ?»

Представители Организатора торгов пояснили: «что решение об отмене Аукциона было принято исходя из принципа разумности и эффективности управления имуществом».

Вместе с тем, Комиссия обращает внимание, что иных оснований для отказа от проведения аукциона, кроме тех, которые перечислены в пункте 8 статьи 39.11 ЗК РФ не установлено.

При изложенных обстоятельствах, Комиссия приходит к выводу, что действия Организатора торгов по факту принятия решение об отказе в проведении Аукциона не в соответствии с пунктом 8 статьи 39.11 ЗК РФ, нарушают требования пункта 24 статьи 39.11 ЗК РФ.

Учитывая тот факт, что Аукцион Организатором торгов отменен, Комиссией Калининградского УФАС России сделан вывод о нецелесообразности выдачи предписания о прекращении допущенного нарушения земельного законодательства.

В заседании Комиссии представители лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, на вопрос председателя Комиссии о достаточности доказательств, представленных в материалы дела, пояснили, что все доказательства, которые они намеревались представить, имеются в распоряжении Комиссии, иных доказательств, ходатайств, в том числе о представлении или истребовании дополнительных доказательств не имеется.

В связи с изложенным, руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу В.Е. Авдошина частично обоснованной.
2. Признать Организатора торгов – администрацию муниципального образования «Ладушкинский городской округ» нарушившим пункт 24 статьи 39.11 ЗК РФ.
3. Предписание об устранении допущенных нарушений Организатору торгов не выдавать.
4. Передать материалы дела должностному лицу Калининградского УФАС России для решения вопроса о привлечении лиц, допустивших нарушения Закона о контрактной системе, к административной ответственности.

Председатель Комиссии:



И.С. Болтенко

Члены Комиссии:



О.И. Филатов



И.Д. Старжинский

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.