РЕШЕНИЕ

Дело № 021/10/18.1-245/2024 г. Чебоксары

Резолютивная часть решения оглашена 19 апреля 2024 года

Решение изготовлено в полном объеме 24 апреля 2024 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры торгов и заключения договоров по результатам торгов, созданная на основании приказа Чувашского УФАС России от 10.02.2023 №10 в составе:

"..." ;

в присутствии представителя от организатора торгов — администрации Ядринского муниципального округа Чувашской Республики — "..." , представителя по доверенности,

в отсутствие представителя заявителя — "..." , надлежащим образом извещенной о времени и месте рассмотрения,

рассмотрев посредством видео-конференц-связи жалобу (далее – Заявителя) на действия организатора торгов - администрации Ядринского муниципального округа Чувашской Республики (далее - Организатор торгов) при проведении электронного аукциона на право заключения договора купли — продажи земельного участка (изв. № 23000001730000000028, лот № 2), в соответствии с Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Чувашское УФАС России 10.04.2024 поступила жалоба "..." на действия организатора торгов - администрации Ядринского муниципального округа Чувашской Республики (далее - Организатор торгов) при проведении электронного аукциона на право заключения договора купли — продажи земельного участка с кадастровым номером 21:24:010710:254 (изв. № 23000001730000000028, лот № 2).

Из жалобы Заявителя следует, что после победы на аукционе при выезде на участок, обнаружено, что во весь периметр земельного участка установлен забор, а также на территории участка расположена теплица. В аукционной документации, размещенной на ГИС Торги не указано о наличии забора во весь периметр земельного участка и наличии теплицы, которая занимает половину площади

земельного участка.

Заявитель просит отменить результаты аукциона.

Изучив представленные документы, Комиссией установлено следующее.

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства регламентирован статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства (далее в настоящей статье - заявитель).

Частью 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции определено, что в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения.

Чувашским УФАС России жалоба Заявителей признана соответствующей требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, и принята к рассмотрению по существу.

На основании части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции размещена информация о поступлении указанной жалобы и о приостановлении заключения договоров по результатам торгов на официальном сайте Чувашского УФАС России https://chuvashia.fas.gov.ru/.

Представитель Организатора торгов при рассмотрении пояснил, что при образовании земельного участка с кадастровым номером 21:24:010710:254 был направлен запрос в Малокарачкинский территориальный отдел Администрации о

наличии (отсутствии) зданий, строений, сооружений на земельном участке, на что был получен ответ об их отсутствии. Копия ответа представлена в Чувашское УФАС России. На лот № 2 до даты и времени окончания приема заявок было подано 2 заявки, оба участника допущены к участию в аукционе. По результатам проведения аукциона победителем признан участник "...", предложившая наибольшую цену лота. Проект договора купли-продажи земельного участка был направлен победителю торгов 26.03.2024 путем размещения на электронной торговой площадке «Росэлторг». На момент проведения рассмотрения жалобы "..." проект договора не подписан. При осмотре земельного участка с выездом на место было выявлено наличие на нем по периметру некапитальных строений: забора и теплицы. Владелец данных конструкций был уведомлен об устранении нарушения в срок до 01.04.2024, однако, по настоящее время участок от конструкций не освобожден.

Проверив обоснованность доводов, приведенных в жалобе, в возражении на нее, изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

Организатором торгов на сайте Единой электронной торговой площадки в сети интернет по адресу https://torgi.gov.ru/ опубликовано извещение о проведении электронного аукциона на право заключения договора купли — продажи земельного участка с кадастровым номером 21:24:010710:254 (изв. № 23000001730000000028, лот № 2).

Предметом торгов по лоту №2 является продажа земельного участка, расположенного на территории Ядринского муниципального округа Чувашской Республики, в собственность за плату, категория земли «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием: «ведение огородничества», местоположение участка Чувашская Республика-Чувашия, Ядринский р-н, д Эмякасы, ул Терешковой, кадастровый номер 21:24:010710:254, площадь 776 кв. м.

Согласно извещению дата начала подачи заявок - 13.02.2024 08:00 (МСК), дата окончания подачи заявок — 10.03.2024 16:00 (МСК). Дата проведения торгов - 15.03.2024 10:00 (МСК).

Согласно протоколу о результатах аукциона №23000001730000000002800202 от 15.03.2024 победителем процедуры 23000001730000000028, лот №2 признан участник - "...", предложивший наибольшую цену лота в размере "..." рублей.

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, регламентируется статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

В соответствии с пунктом 19 статьи 39.11 ЗК 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, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Относительно довода Заявителя об отсутствии в извещении информации о расположении на земельном участке самовольной постройки (теплица и забор) Комиссия Чувашского УФАС России приходит к следующему.

Исходя из п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

1) об организаторе аукциона;

2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;

3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;

4) о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения);

5) о начальной цене предмета аукциона;

6) о "шаге аукциона";

7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса;

11) о льготах по арендной плате в отношении земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", если такие льготы установлены соответственно нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами;

12) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного

строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

13) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

14) об обязательстве по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, не превышающий трех лет.

Таким образом, в случае, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, являющиеся самовольной постройкой, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев (подпункт 12 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ);

об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев (подпункт 13 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ);

об обязательстве по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, не превышающий трех лет (подпункт 14 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ).

Организатор торгов в ходе рассмотрения дела пояснил, что при образовании земельного участка с кадастровым номером 21:24:010710:254 был направлен запрос в Малокарачкинский территориальный отдел Администрации о наличии

(отсутствии) зданий, строений, сооружений на земельном участке. Письмом от 30.10.2024 № 34 Малокарачкинский территориальный отдел Администрации ответил, что на земельном участке объекты недвижимости не имеются, сведения о предоставлении участка в пользование кому-либо в администрации отсутствуют.

В случае, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, такой земельный участок не может быть предметом аукциона (подпункт 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ).

В ходе рассмотрения жалобы представитель Организатора торгов пояснил, что на земельном участке с кадастровым номером 21:24:010710:254 здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам отсутствуют. Решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями не принималось.

Сведения об объектах прочно связанных с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, вносятся в рамках государственного кадастрового учета недвижимого имущества в ЕГРН.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости, сведения о наличии на земельном участке 21:24:010710:254 здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, принадлежащих гражданам или юридическим лицам отсутствуют.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 21:24:010710:254 на данном земельном участке каких-либо обременений не установлено.

Из представленной Заявителем в составе жалобы видеозаписи не представляется возможность определить установлены ли забор и теплица на земельного участка с кадастровым номером 21:24:010710:254, либо ином земельном участке, являются ли они объектом капитального строения.

Учитывая, что Заявитель в составе жалобы, иные документы и доказательства, подтверждающие, что забор и теплица являются объектами капитального строения, не представил, на заседание явку представителей не обеспечил, пояснений не представил, доводы заявителя не нашли своего подтверждения.

При указанных обстоятельствах, в рассматриваемых действиях Организатора торгов нарушений подпунктов 12, 13, 14 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ не установлено.

Вместе с тем Комиссия Чувашского УФАС России рекомендует Организатору торгов при взаимодействии с территориальными отделами усилить контроль в отношении выставляемых на торги земельных участков. В случае получения информации о нахождении на земельном участке каких-либо сооружений или строительного мусора, наличие которых не препятствует использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием и не нарушает прав третьих лиц, такую информацию следует отражать в извещении о проведении аукциона. Данная информация позволит участникам торгов сформировать решение о целесообразности участия в аукционе, о возможности полноценного

использования земельного участка или необходимости несения дополнительных расходов на устранение препятствий для полноценного использования земельного участка, сформировать ценовое предложение за предмет торгов с учетом имеющейся информации о состоянии земельного участка, а также исключит основания для подачи жалобы в контролирующий орган о наличии на земельном участке старых деревянных строений, фундаментов, элементов коммуникаций, строительного мусора и т.д.

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

Исходя из установленных обстоятельств дела, Комиссия Чувашского УФАС России признает жалобу "..." необоснованной.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия Чувашского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу "..." на действия организатора торгов - администрации Ядринского муниципального округа Чувашской Республики при проведении электронного аукциона на право заключения договора купли — продажи земельного участка с кадастровым номером 21:24:010710:254 (изв. № 23000001730000000028, лот № 2) необоснованной.

Председатель Комиссии "..."

Члены Комиссии "..."

<u>Примечание:</u> решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.