

РЕШЕНИЕ № 004/10/18.1-236/2023

г. Горно-Алтайск

Резолютивная часть решения оглашена 30.06.2023

В полном объеме решение изготовлено 03.07.2023

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее по тексту – Комиссия) в составе:

....,

в отсутствие представителей сторон рассмотрела жалобу на действия организатора торгов сельской администрации Манжерокского сельского поселения Майминского района Республики Алтай при проведении открытого аукциона №22000102620000000003 на заключение договоров купли-продажи земельных участков, расположенных по адресам: Республика Алтай, Майминский район, Манжерокское сельское поселение, с. Озерное, ул. Юбилейная, 4 (лот №9); Республика Алтай, Майминский район, Манжерокское сельское поселение, с. Озерное, ул. Мира, 3 (лот №10).

...., сельская администрация Манжерокского сельского поселения уведомлены надлежащим образом о времени и месте рассмотрения жалобы, участие представителей на заседании Комиссии не обеспечили.

УСТАНОВИЛА:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай 14.06.2023 (вх. №2429/23) поступила жалоба на действия организатора торгов сельской администрации Манжерокского сельского поселения Майминского района Республики Алтай при проведении открытого аукциона №22000102620000000003 на заключение договоров купли-продажи земельных участков, расположенных по адресам: Республика Алтай, Майминский район, Манжерокское сельское поселение, с. Озерное, ул. Юбилейная, 4 (лот №9); Республика Алтай, Майминский район, Манжерокское сельское поселение, с. Озерное, ул. Мира, 3 (лот №10).

Заявитель в жалобе указывает, что организатором торгов не сняты с аукциона вышеуказанные земельные участки при условии вынесения Майминским районным судом определений от 29.05.2023 о принятии обеспечительных мер по его иску к Администрации МО «Манжерокское сельское поселение» о признании права собственности на жилые дома, расположенные на данных земельных участках, в виде запрета Управлению

Росреестра по Республике Алтай осуществлять любые регистрационные действия с земельными участками (кадастровые номера 04:01:020211:722 и 04:01:020211:729).

Уведомлением от 14.06.2023 рассмотрение жалобы назначено в УФАС по РА на 23.06.2023 в 11:30 часов. В соответствии с частью 18 статьи 18.1 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» организатору торгов выдано требование приостановить торги (на стадии подписания договоров купли-продажи земельных участков по лотам №9 и №10) до рассмотрения жалобы по существу.

Информация о рассмотрении жалобы и сама жалоба размещены на официальном сайте управления (www.altr.fas.gov.ru).

Манжерокской сельской администрацией 21.06.2023 (вх. №2554-ЭП/23) представлены запрошенные управлением документы. Возражения на жалобу администрацией в УФАС по РА не представлены.

В соответствии с частью 14.1 статьи 18.1 Федерального закона №135-ФЗ «О защите конкуренции» 23.06.2023 Комиссией принято решение об отложении рассмотрения жалобы в связи с необходимостью истребования дополнительных документов. Рассмотрение жалобы назначено на 11:30 час. 30.06.2023. Информация о новой дате и времени заседания Комиссии направлена заявителю и организатору торгов по электронной почте, а также размещена на официальном сайте управления.

Манжерокской сельской администрацией 26.06.2023, 29.06.2023 (вх. №2614-ЭП/23, №2714-ЭП/23) представлены запрошенные управлением документы.

Рассмотрев представленные документы, Комиссия УФАС по РА установила следующее.

Распоряжением от 10.04.2023 №19-р организатором торгов Манжерокской сельской администрацией принято решение о проведении открытого аукциона на заключение договоров купли-продажи двенадцати земельных участков.

11.05.2023 организатором торгов Манжерокской сельской администрацией на ГИС торги (www.torgi.gov.ru) размещено извещение о проведении открытого аукциона №22000102620000000003 на заключение договоров купли-продажи земельных участков (12 лотов).

В рамках данных торгов реализуются, в том числе земельные участки:

- кадастровый номер 04:01:020211:729, площадь участка 1000 кв.м., разрешенное использование – индивидуальное жилищное строительство, расположен по адресу Республика Алтай, Майминский район, Манжерокское сельское поселение, с. Озерное, ул. Юбилейная, 4 (лот №9);

- кадастровый номер 04:01:020211:722, площадь участка 1000 кв.м., разрешенное использование – индивидуальное жилищное строительство, расположен по адресу Республика Алтай, Майминский район, Манжерокское сельское поселение, с. Озерное, ул. Мира, 3 (лот №10).

Начальная цена земельных участков (лот №9 и №10) – 12251000,00 рублей каждый.

Согласно протоколу №1 рассмотрения заявок от 09.06.2023 на участие в аукционе №22000102620000000003 по лоту №9 поступило 2 заявки, по лоту №10 – единственная заявка.

Заявитель заявки на участие в аукционе №22000102620000000003 по лотам №9 и №10 не подавал.

Согласно протоколу №2 проведения открытого аукциона от 15.06.2023 победителем аукциона по лоту №9 определен ... с предложенной ценой 12618530,00 руб., по лоту №10 единственный участник с ценой 12251000,00 руб.

Протоколы размещены организатором торгов на ГИС торги 09.06.2023 и 15.06.2023 соответственно.

В распоряжении от 10.04.2023 №19-р Манжерокской сельской администрацией указано, что аукцион по продаже земельных участков проводится в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», Федеральным законом от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Комиссия УФАС по РА отмечает, что согласно п. 1 ч. 2 ст. 3 Федерального закона от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» действие данного Федерального закона **не распространяется** на отношения, возникающие при отчуждении земли, за исключением отчуждения земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости, в том числе имущественные комплексы.

В связи с тем, что в извещении №22000102620000000003 и прилагаемых к нему документах отсутствуют сведения о приватизации зданий, строений и сооружений, а также объектов, строительство которых не завершено и которые признаны самостоятельными объектами недвижимости, расположенных на реализуемых земельных участках (12 лотов), Манжерокской сельской администрацией **вышеуказанный аукцион проводится на основании Земельного кодекса РФ**, а не Федерального закона от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Согласно п. 1 ст. 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) аукцион по продаже земельного участка, находящегося в

государственной или муниципальной собственности, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, **проводятся в электронной форме (электронный аукцион), за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом.** Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 данного кодекса, с учетом особенностей, установленных данной статьей.

На основании ч. 3 ст. 3 Федерального закона от 07.10.2022 №385-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и признании утратившей силу части 7 статьи 34 Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон №385-ФЗ) органами государственной власти субъектов Российской Федерации могут быть определены муниципальные образования, на территориях которых расположены находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки, в отношении которых до 1 января 2026 года аукционы по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо на право заключения договоров аренды таких участков в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ в электронной форме не проводятся по причине технической невозможности участия в них граждан и (или) крестьянских (фермерских) хозяйств в связи с ограничением либо отсутствием доступа к подключению к информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на территориях данных муниципальных образований.

Согласно извещению №22000102620000000003 Манжерокской сельской администрацией аукцион проводится не в электронной форме с учетом части 3 статьи 3 Федерального закона №385-ФЗ.

Однако, органами государственной власти Республики Алтай **не принимались акты**, определяющие, что аукционы на право заключения договоров аренды или по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенных на территории Манжерокского сельского поселения Майминского района, могут проводиться не в электронной форме.

Следовательно, Манжерокской сельской администрацией нарушены требования п. 1 ст. 39.13 ЗК РФ в связи с тем, что аукцион №22000102620000000003 проводился не в электронной форме.

За данное нарушение предусмотрена административная ответственность по ч. 2 ст. 7.32.4 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

Довод о нарушении организатором торгов п. 1 ст. 39.13 ЗК РФ отсутствует в жалобе, установлен Комиссией УФАС по РА на основании ч. 17 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Заявитель в жалобе указывает, что 13.06.2023, т.е. до проведения процедуры аукциона им в Манжерокскую сельскую администрацию подано заявление о снятии земельных участков с кадастровыми номерами 04:01:020211:722 и 04:01:020211:729 с аукциона №22000102620000000003 (лоты №9 и №10). Однако, организатором торгов проведена процедура аукциона, определены победители по данным лотам, с которыми должны быть заключены договоры купли-продажи земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства (жилые дома), принадлежащие

Комиссия УФАС по РА приходит к выводу, что в действиях Манжерокской сельской администрации отсутствуют нарушения требований п. 24 ст. 39.11 ЗК РФ по следующим основаниям.

Согласно п. 24 ст. 39.11 ЗК РФ уполномоченный орган **принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 данной 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.

В соответствии с пп. 8 п. 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 данного 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

Комиссией УФАС по РА установлено, что с 23.12.2018 по 25.12.2021 земельные участки (кадастровые номера 04:01:020211:722 и 04:01:020211:729)

предоставлялись Манжерокской сельской администрацией на праве аренды для индивидуального жилищного строительства. Копии договоров аренды приобщены к материалам дела.

Следовательно, в период действия вышеуказанных договоров аренды имел возможность осуществлять строительство жилых домов, иск о признании права собственности на которые в данный момент находится на рассмотрении Майминского районного суда.

Однако, по состоянию на 14.06.2023 (дата проведения аукциона) у отсутствуют документы, подтверждающие факт, что объекты капитального строительства, расположенные на земельных участках (кадастровые номера 04:01:020211:722 и 04:01:020211:729), принадлежат ему или иному лицу на каком-либо праве.

Доводов в отношении иных обстоятельств, предусмотренных п.п. 8, 24 ст. 39.11 ЗК РФ для отказа в проведении аукциона, жалоба не содержит.

В связи с чем, довод жалобы является необоснованным.

Комиссией УФАС по РА установлено, что организатором торгов 28.06.2023 издано распоряжение №38-р об отмене распоряжения №19-р от 10.04.2023 «О проведении аукциона по продаже земельных участков». Информация об отмене аукциона №22000102620000000003 размещена в ГИС Торги 30.06.2023.

В связи с чем, у Комиссии УФАС по РА отсутствуют правовые основания для выдачи организатору торгов предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

На основании вышеизложенного, и руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай,

Р Е Ш И Л А:

1. Признать жалобу на действия организатора торгов сельской администрации Манжерокского сельского поселения Майминского района Республики Алтай при проведении открытого аукциона №22000102620000000003 на заключение договоров купли-продажи земельных участков, расположенных по адресам: Республика Алтай, Майминский район, Манжерокское сельское поселение, с. Озерное, ул. Юбилейная, 4 (лот №9); Республика Алтай, Майминский район, Манжерокское сельское поселение, с. Озерное, ул. Мира, 3 (лот №10), необоснованной.

2. Признать организатора торгов сельскую администрацию Манжерокского сельского поселения нарушившей п. 1 ст. 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации в связи с проведением аукциона

№22000102620000000003 на заключение договоров купли-продажи земельных участков не в электронной форме.

3. Передать материалы дела должностному лицу управления для принятия решения о возбуждении административного производства по части 2 статьи 7.32.4 Кодекса РФ об административных правонарушениях в отношении организатора торгов.

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