РЕШЕНИЕ № 008/10/18.1-205/2023

28 сентября 2023г.

Резолютивная часть решения объявлена 26.09.2023г.

Изготовлено в полном объеме 28.09.2023г.

Комиссия Калмыцкого УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон «О защите конкуренции») в составе:

Председатель Комиссии – ...;

Мергенова А.А. – ....;

Мархадаева А.М. – ;

рассмотрев жалобу Дятлова Романа Сергеевича на действия Организатора торгов – .... при проведении электронного открытого аукциона на право заключения договоров купли-продажи земельных участков, реестровый номер извещения № 22000063630000000004, номера лотов № 3,7,8,12,

при участии посредством видео-конференц-связи: представителя Организатора торгов – , в отсутствие Заявителя – Дятлова Р.С.

УСТАНОВИЛА

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Калмыкия 15 сентября 2023 года поступила жалоба от Дятлова Романа Сергеевича на действия Организатора торгов – ... при проведении электронного открытого аукциона на право заключения договоров купли-продажи земельных участков, реестровый номер извещения № 22000063630000000004, номера лотов № 3,7,8,12.

Заявитель считает, что торги проведены с нарушениями норм действующего законодательства:

1) указывает на факт различия вида разрешенного использования земельных участков лотов № 1 – 6 и № 8- 12 на официальном сайте torgi.gov.ru, на сайте электронной торговой площадки и в извещении о проведении аукциона. Так в соответствии с вышеупомянутыми сайтами везде (кроме лота № 12) видом разрешенного использования земельных участков указывается – Жилая застройка, а в соответствии с извещением - ведение личного подсобного хозяйства, в ряде лотов – индивидуальное жилищное строительство. Представленные виды носят разную смысловую нагрузку и по факту точно определить цель использования земельных участков не представляется возможным. Организатором аукциона, также были нарушены законные права участников, так как была предоставлена заведомо ложная информация. 2) В соответствии с материалами публичной кадастровой карты, размещенной на официальном сайте egrp365.org, сквозь территории земельных участков лотов №1, №2, №3, №4, №10 и №11 проходит проселочная дорога, соответственно, данными участками пользуются 3-и лица. Из этого следует, что организатор аукциона был обязан указать на факт данного ограничения.

3) В соответствии со всеми представленными видами разрешенного использования земельного участка (Жилая застройка, ведение личного подсобного хозяйства, индивидуальное жилищное строительство, предпринимательство) на территории всех земельных участков явно предполагается строительство зданий и сооружений. Из этого факта следует, что организатор аукциона обязан предоставить сведения о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции (о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства). Однако в извещении данная информация отсутствует, следовательно, нарушаются законные права участников аукциона из-за отсутствия доступа к информации, в соответствии с которой можно оценить объективную стоимость земельных участков.

4) Также организатор аукциона обязан указать информацию о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в качестве основополагающей и допускающей в принципе проведение аукциона. Данная информация в извещении отсутствует.

5) Очередное нарушение в процедуре проведения аукциона обнаруживается в ходе поиска протоколов рассмотрения заявок на участие в аукционе на официальном сайте torgi.gov.ru. Нарушение обнаруживается в факте отсутствия указанных протоколов на представленном сайте на момент написания жалобы. Данные протоколы должны были быть предоставлены 02.09.2023, но на данный момент есть лишь ссылка на сторонний ресурс, что факту нарушает вышеуказанную норму ЗК РФ.

6) В протоколе о результатах аукциона отсутствует часть сведений, а именно: 1) сведения о предмете аукциона, в том числе сведений о местоположении и площади земельного участка; 2) сведения о предпоследних предложениях о цене предмета аукциона; 3) места жительства (для граждан) победителей аукциона; 4) наименования и место нахождения (для юридического лица), фамилии, имена и (при наличии) отчества, места жительства (для граждан) иных участников аукциона, которые сделали предпоследнее предложение о цене предмета аукциона. Организатор торгов с доводами, изложенными в жалобе, не согласился, представил устные и письменные пояснения, а также документы по торгам, которые приобщены к материалам дела.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. N 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. N 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.

Уведомлением от 20.09.2023г. рассмотрение жалобы по существу назначено на 25.09.2023г. в 11 час. 00 мин. 25.09.2023г. состоялось заседание по делу № 008/10/18.1-205/2023, для изучения материалов дела Комиссия Калмыцкого УФАС России решила отложить рассмотрение на 26.09.2023г. в 15 часов 00 минут, лица, участвующие в деле надлежащим образом извещены о времени и месте рассмотрения. Проанализировав представленные документы и информацию, ознакомившись с доводами жалобы Заявителя, возражениями Организатора торгов по доводам жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

В соответствии с распоряжением Администрации Малодербетовского РМО РК № 278 от 04.08.2023г. «Об утверждении протокола Комиссии по проведению торгов по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в собственности Малодербетовского районного муниципального образования Республики Калмыкия, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена», организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет" www.torgi.gov.ru опубликовано извещение от 04.08.2023г. № 22000063630000000004. Дата, время и место проведения электронного аукциона – 04.09.2023г. в 11 час. 00 мин., адрес: Электронная площадка РТС-тендер, https://www.rts-tender.ru. Порядок организации и проведения электронного аукциона Определен в соответствии со ст. 39.11, ст. 39.12, ст. 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации. Предмет электронного аукциона – право заключения договора купли-продажи на земельные участки. ЛОТ № 3. земельный участок с кадастровым номером 08:05:010101:75, общей площадью 1634 кв.м., местоположение: Республика Калмыкия, Малодербетовский район, с. Малые Дербеты, ул. Магистральная, д. 56 «а», для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли населенных пунктов. Собственность Малодербетовского РМО РК не зарегистрирована. Обременений и ограничений в использовании земельного участка нет. ЛОТ № 7. земельный участок с кадастровым номером 08:05:010117:1177, общей площадью 148 кв.м., местоположение: Республика Калмыкия, Малодербетовский район, с. Малые Дербеты, участок находится примерно в 10 м по направлению на северо-запад от ориентира здание рынка, вид разрешенного использование: предпринимательство, категория земель: земли населенных пунктов. Собственность Малодербетовского РМО РК не зарегистрирована. Обременений и ограничений в использовании земельного участка нет. ЛОТ № 8. земельный участок с кадастровым номером 08:05:010124:1130, общей площадью 2000 кв.м., местоположение: Республика Калмыкия, Малодербетовский район, с. Малые Дербеты, 2-й мкр., участок находится примерно в 45 м по направлению на запад от ориентира угла жилого дома № 67, для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли населенных пунктов. Собственность Малодербетовского РМО РК не зарегистрирована. Обременений и ограничений в использовании земельного участка нет. ЛОТ № 12. земельный участок с кадастровым номером 08:05:010130:173, общей площадью 400 кв.м., местоположение: Республика Калмыкия, 2023-1044 Малодербетовский район, с. Малые Дербеты, ул. Водстроевская, западнее дома 4 б, разрешенное использование: хранение и переработка сельскохозяйственной продукции, категория земель: земли населенных пунктов. Собственность Малодербетовского РМО РК не зарегистрирована. Обременений и ограничений в использовании земельного участка нет. 1) В соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020г. № п/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных

участков» вид разрешенного использования земельных участков «жилая застройка» включает в себя содержание видов разрешенного использования таких как «для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» и «для индивидуального жилищного строительства». Указанные виды разрешенного использования земельных участков установлены в отношении земельных участков и указаны в извещении о проведении аукциона. Комиссия Калмыцкого УФАС России находит рассматриваемый довод Заявителя необоснованным. 2) Довод о том, что Организатор торгов обязан указывать факт ограничения в виду прохождения проселочной дороги является несостоятельным, указанные проселочные дороги носят стихийный характер и не являются частью транспортной инфраструктуры села. 3) Согласно третьему доводу жалобы, в извещении отсутствуют сведения о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции (о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства), следовательно, нарушаются законные права участников аукциона из-за отсутствия доступа к информации, в соответствии с которой можно оценить объективную стоимость земельных участков. В соответствии с пп. 3 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если 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. Согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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). По лотам № 3,7,8,12 электронного аукциона земельные участки с кадастровыми номерами 08:05:010101:75, 08:05:010117:1177, 08:05:010124:1130, 08:05:010130:173 относятся к категории земель - земли населенных пунктов. В соответствии с ч. 1 ст. 83 ЗК РФ землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. 2023-1044 В извещении о проведении рассматриваемого аукциона отсутствуют какиелибо сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства на дату опубликования указанного извещения. Данная информация является существенной и подлежит указанию в извещении о проведении аукциона. При указанных обстоятельствах Комиссией Калмыцкого УФАС России в действиях Организатора торгов установлено нарушение подп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, следовательно, данный довод жалобы признается обоснованным. 4) Заявитель указывает на отсутствие в извещении информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в качестве основополагающей и допускающей в принципе проведение аукциона. В соответствии с пп. 4 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если 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. Согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения в том числе, о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженернотехнического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения). Проанализировав извещение электронного аукциона, Комиссией Калмыцкого УФАС России установлено, что сведения пп. 4 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ Организатором торгов указаны, довод Заявителя не находит своего подтверждения и признается необоснованным. 5) Заявителем обнаружено отсутствие протоколов рассмотрения заявок на участие в аукционе на официальном сайте torgi.gov.ru, есть лишь ссылка на сторонний ресурс, что нарушает п. 9 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ. В силу пункта 1 статьи 39.13 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 Земельного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных статьей 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации. 2023-1044 Согласно пункту 7 статьи 39.13 ЗК РФ протокол рассмотрения заявок на участие в электронном аукционе подписывается не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени организатора аукциона, и размещается на электронной площадке не позднее чем на следующий рабочий день после дня подписания протокола. Данный протокол после размещения на электронной площадке в автоматическом режиме направляется оператором электронной площадки для размещения на официальном сайте. Следовательно, обязанность по размещению протокола на официальном сайте www.torgi.gov.ru возложена на оператора электронной площадки, довод Заявителя о неразмещении Организатором торгов данного протокола на официальном сайте является необоснованным. Кроме того, Комиссией установлено, что протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе был размещен на сайте www.torgi.gov.ru 01 сентября 2023г. в 15:56. Таким образом, данный довод заявителя не нашел своего подтверждения. 6) Заявитель указывает, что в протоколе о результатах аукциона отсутствует часть сведений, а именно: 1) сведения о предмете аукциона, в том числе сведений о местоположении и площади земельного участка; 2) сведения о предпоследних предложениях о цене предмета аукциона; 3) места жительства (для граждан) победителей аукциона; 4) наименования и место нахождения (для юридического лица), фамилии, имена и (при наличии) отчества, места жительства (для граждан) иных участников аукциона, которые сделали предпоследнее предложение о цене предмета аукциона. В соответствии с частью 10 статьи 39.13 ЗК РФ, итоги аукциона оформляются протоколом о результатах. Протокол проведения электронного аукциона подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью оператором электронной площадки и размещается им на электронной площадке в течение одного часа после окончания электронного аукциона. В протоколе проведения электронного аукциона указываются адрес электронной площадки, дата, время начала и окончания электронного аукциона, начальная цена предмета

аукциона в день проведения электронного аукциона, все максимальные предложения каждого участника о цене предмета аукциона. На основании данного протокола организатор электронного аукциона в день проведения электронного аукциона обеспечивает подготовку протокола о результатах электронного аукциона, подписание данного протокола усиленной квалифицированной электронной подписью лицом, уполномоченным действовать от имени организатора аукциона, и его размещение в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола на электронной площадке. Протокол о результатах электронного аукциона после его размещения на электронной площадке в автоматическом режиме направляется оператором электронной площадки для размещения на официальном сайте. Комиссия, проанализировав протокол о результатах аукциона от 04.09.2023г., установила, что данный протокол составлен в соответствии с требованиями ч.10 ст. 2023-1044 39.13 ЗК РФ, следовательно, довод Заявителя признается необоснованным.

На основании изложенного, учитывая фактические обстоятельства дела, Комиссия Калмыцкого УФАС России, выслушав лиц, участвующих в рассмотрении жалобы по существу, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Дятлова Романа Сергеевича на действия Организатора торгов – при проведении электронного открытого аукциона на право заключения договоров купли-продажи земельных участков, реестровый номер извещения № 22000063630000000004, номера лотов № 3,7,8,12, частично обоснованной.

2. Признать Организатора торгов – нарушившим пп.4 п.21 ст.39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Предписание по результатам рассмотрения настоящей жалобы не выдавать.

4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Калмыцкого УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии