

## РЕШЕНИЕ № 23-Т-2016

г. Чебоксары

18 мая 2016 года

Резолютивная часть решения оглашена 18 мая 2016 года.

Решение изготовлено в полном объеме 18 мая 2016 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия), созданная на основании приказа Чувашского УФАС России от 22.03.2016 № 40 в составе:

«...»

при участии представителей:

от организатора торгов – администрации Шоркистринского сельского поселения Урмарского района Чувашской Республики: «...»

от заявителя –«...»

рассмотрев жалобу «...» на действия организатора торгов – администрации Шоркистринского сельского поселения Урмарского района Чувашской Республики при проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка из земель населенных пунктов: земельный участок площадью 3845м<sup>2</sup>, кадастровый номер <...> :19:130201:124, расположенный по адресу: Чувашская Республика, Урмарский район, Шоркистринское сельское поселение, д. Ичеснер-Атаево, ул. Центральная д. 15а, вид разрешенного использования- для ведения личного подсобного хозяйства (изв. № 010416/3192210/01 лот 1),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

### УСТАНОВИЛА:

В Чувашское УФАС России 12.05.2016 обратился «...» с жалобой на действия

организатора торгов – администрации Шоркистринского сельского поселения Урмарского района Чувашской Республики при проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка из земель населенных пунктов: земельный участок площадью 3845м<sup>2</sup>, кадастровый номер <...> :19:130201:124, расположенный по адресу: Чувашская Республика, Урмарский район, Шоркистринское сельское поселение, д. Ичеснер-Атаево, ул. Центральная д. 15а, вид разрешенного использования- для ведения личного подсобного хозяйства (изв. № 010416/3192210/01 лот 1).

В своей жалобе «...» сообщает, признанный комиссией и организатором участник аукциона «...» под номером 1 подал заявку от своего имени, используя доверенность настоящего претендента «...»

Изложенное, по мнению заявителя, противоречит действующему законодательству, поскольку заявка должна заполняться исключительно от имени претендента, а не от имени его представителя.

Также, заявитель считает, что организатор торгов нарушил правила проведения торгов в пользу участника номер <...> . Аукционист ни разу не назвал номер билета участника, который первым подал билет, ни разу не указал на такого участника. Тем самым аукционист своими действиями ввел заявителя (участника торгов) в заблуждение, поскольку невозможно было идентифицировать, поднят чей-либо номер или нет. Несмотря на то, что заявитель возразил на подобные действия аукциона и просил о продолжении аукциона, аукцион был завершен.

На основании вышеизложенного заявитель просит обязать организатора торгов повторно провести аукцион.

Представители администрации Шоркистринского сельского поселения Урмарского района Чувашской Республики нарушение не признали и считают, что действия аукционной комиссии соответствуют требованиям действующего законодательства.

*Изучив представленные документы, заслушав пояснения представителей сторон по делу, Комиссия приходит к следующему.*

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров установлен статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В силу части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи 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 июля 2011 года № 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.

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

В соответствии со статьей 11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс), органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

Согласно статье 39.1 Земельного кодекса, земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании:

- 1) решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;
- 2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;
- 3) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;
- 4) договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 2](#) настоящей статьи (п. 1 ст. 39.3 ЗК РФ).

Без проведения торгов осуществляется продажа:

- 1) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного в аренду для комплексного освоения территории, лицу, с которым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации заключен договор о комплексном освоении территории, если иное не предусмотрено [подпунктами 2 и 4](#) настоящего пункта;
- 2) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования), членам этой некоммерческой организации или, если это предусмотрено

решением общего собрания членов этой некоммерческой организации, этой некоммерческой организации;

3) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования), членам этой некоммерческой организации;

4) земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства и относящегося к имуществу общего пользования, этой некоммерческой организации;

5) земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного юридическому лицу для ведения дачного хозяйства и относящегося к имуществу общего пользования, указанному юридическому лицу;

6) земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных [статьей 39.20](#) настоящего Кодекса;

7) земельных участков, находящихся в постоянном (бессрочном) пользовании юридических лиц, указанным юридическим лицам, за исключением лиц, указанных в [пункте 2 статьи 39.9](#) настоящего Кодекса;

8) земельных участков крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным [законом](#) "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения";

9) земельных участков, предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства и переданных в аренду гражданину или юридическому лицу, этому гражданину или этому юридическому лицу по истечении трех лет с момента заключения договора аренды с этим гражданином или этим юридическим лицом либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка этому гражданину или этому юридическому лицу при условии надлежащего использования такого земельного участка в случае, если этим гражданином или этим юридическим лицом заявление о заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока указанного договора аренды земельного участка;

10) земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со [статьей 39.18](#) настоящего Кодекса;

11) земельных участков гражданам в соответствии с Федеральным [законом](#) "Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав

Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ).

Таким образом, любые действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в силу обязательности его проведения подлежат контролю со стороны антимонопольного органа в процессуальном порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса.

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 (далее - официальный сайт), *не менее чем за тридцать дней* до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы (пункт 19 статьи 39.11 Земельного кодекса).

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 (пункт 20 статьи 39.11 Земельного кодекса).

Приказом Министерства связи и массовых коммуникаций Российской Федерации от 3 июня 2015 г. № 195 «Об утверждении регламента официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)» утверждён [Регламент](#) официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов по адресу [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – Регламент).

Согласно утвержденному Регламенту сайт [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) является официальным сайтом при размещении информации об организации и проведении торгов.

01.04.2016 администрацией Шоркистринского сельского поселения Урмарского района Чувашской Республики на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> опубликовано извещение о проведении торгов по продаже находящегося в муниципальной собственности земельного участка- земельный участок площадью 3845м2, кадастровый номер <...> :19:130201:124, расположенный по адресу: Чувашская Республика, Урмарский район, Шоркистринское сельское поселение, д. Ичеснер-Атаево, ул. Центральная д. 15а, вид разрешенного использования- для ведения личного подсобного хозяйства (изв. № 010416/3192210/01).

К извещению о проведении аукциона прикреплены следующие файлы:  
постановление администрации Шоркистринского сельского поселения

Урмарского района Чувашской Республики «О проведении аукциона по продаже земельных участков», информационное сообщение о проведении аукциона, форма заявки на участие в аукционе, проект договора купли – продажи земельного участка, проект акта приема-передачи земельного участка.

1. Согласно статьи 39.12 Земельного кодекса, для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

- заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;
- копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);
- надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;
- документы, подтверждающие внесение задатка.

Представление документов, подтверждающих внесение задатка, признается заключением соглашения о задатке.

Организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в [пункте 1](#) настоящей статьи. Организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения о заявителе, содержащиеся соответственно в едином государственном реестре юридических лиц и едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей.

Согласно представленных документов, в рамках названного ранее аукциона в адрес администрации поступило две заявки:

- заявка на участие в аукционе «...» от 05.05.2016.

В составе заявки приобщены следующие документы: ксерокопия паспорта; платежный документ, подтверждающий перечисление задатка.

- заявка на участие в аукционе от «...», (действующий от имени «...» по доверенности 21 АА № 0614849 от 29.03.2016) от 25.04.2016.

В составе заявки приобщены следующие документы: ксерокопия паспорта «...»; платежный документ, подтверждающий перечисление задатка; доверенность.

Согласно доверенности 21 АА № 0614849 от 29.03.2016, выданной нотариусом Урмарского нотариального округа Чувашской Республики «...» уполномочивает «...»

купить или приобрести любым законным способом за цену и на условиях по своему усмотрению земельный участок, находящийся по адресу: деревня Ичеснер-Атаево Урмарского района Чувашской Республики, улица Центральная, дом 15а, с правом участия в торгах, на аукционах, для чего «...» предоставлено право представлять интересы «...» в любых организациях и учреждениях, органах государственной власти и управления, в административных органах, в администрациях, в иных компетентных органах, в органах технической инвентаризации, в любых хозяйственных товариществах и обществах, в любых банках и прочих кредитных учреждениях, ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии», в управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по регистрации прав, сделки и перехода прав собственности, в нотариальной конторе, получать и подавать технические паспорта, кадастровые паспорта (выписки), технические планы, справки и другие документы, дубликаты утерянных документов, вносить изменения в ЕГРП, получать информацию из ЕГРП, заключать, подписать и получить договор купли-продажи, любые другие необходимые договоры, подписать акт передачи недвижимости, получать свидетельства о государственной регистрации права и зарегистрированные документы, подавать от имени «...» любые заявления, в т.ч. о государственной регистрации прав на недвижимое имущество, о постановке объектов недвижимого имущества на кадастровый учет, приостановления и возобновления государственной регистрации, внесения изменений в единый государственный реестр прав, с правом исправления технических ошибок, открыть лицевой счет, уплачивать связанные с этим деньги, расходы, государственную пошлину, расписываться за «...» и выполнять все действия, связанные с данным поручением.

Доверенность выдана без права передоверия сроком на три года.

Таким образом, Комиссия Чувашского УФАС России признаёт довод «...» о том, что заявка должна заполняться исключительно от имени претендента, а не от имени его представителя несостоятельным, поскольку согласно имеющейся доверенности 21 АА № 0614849 от 29.03.2016, выданной нотариусом Урмарского нотариального округа Чувашской Республики у «...» имеются полномочия по представлению и подачи документов на участие в рассматриваемом аукционе.

**2.** В соответствии с пунктом 9 статьи 39.12 Земельного кодекса, организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок. Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и размещается на официальном сайте не позднее чем на следующий день после дня подписания протокола.

Результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй

остается у организатора аукциона. В протоколе указываются: 1) сведения о месте, дате и времени проведения аукциона; 2) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади земельного участка; 3) сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона; 4) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона; 5) сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа) (п. 15 ст. 39.12 ЗК РФ).

В протоколе от 05 мая 2016 № 01 об итогах аукциона открытого по составу участников и подаче предложений на право заключения договора купли-продажи земельного участка указано следующее. Начальная цена права: 21 301 рублей 00 копеек без учета НДС и расходов на проведение оценки. Шаг аукциона составляет 639 рублей 03 копейки.

В протоколе от 05.05.2016 № 01 об итогах аукциона открытого по составу участников и подаче предложений на право заключения договора купли-продажи земельного участка содержатся предложения по цене на получение права собственности на объект. Так, в том числе указано, что с ценой, повышающей начальную цену продажи объекта на 7 шаг и составляющую 25 774 рублей 21 копейку согласился участник № 1 – «...». Участник № 2- «...» в ходе троекратного объявления цены, сложившейся на 7 «шаге повышения», цену выше, чем участник № 1 – «...» не предложил.

Однако, исходя из извещения о проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка- шаг аукциона составляет 639 рублей 03 копейки (3% от начального размера стоимости земельного участка), то есть следующий шаг, с ценой выше, нежели та, что предложена участником № 1 («...») участником № 2 «...» может быть предложена лишь в случае ее объявления аукционистом. Однако аукционист не предложил цену выше (не озвучил), нежели была предложена участником № 1 («...»), соответственно у участника № 2 («...») отсутствовала возможность предложения цены выше.

При этом организатором аукциона Комиссии не представлена аудиозапись хода аукциона, со слов представителей администрации она не велась.

Представленная на заседании Комиссии заявителем аудиозапись также не прояснила ход проведения аукциона.

Таким образом, Комиссия считает, что протокол составлен с нарушением норм действующего законодательства, а также с нарушением порядка проведения аукциона, соответственно, довод заявителя в рассматриваемой части Комиссия признает состоятельным.

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.

В соответствии с [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает организатору торгов, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Исходя из установленных обстоятельств дела, Комиссия признает жалобу Кузнецова А.В. обоснованной в части нарушения порядка проведения аукциона и составления по его итогам протокола об итогах аукциона открытого по составу участников и подаче предложений на право заключения договора купли-продажи земельного участка и приходит к выводу о необходимости выдачи предписания об устранении выявленного нарушения.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия Чувашского УФАС России

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу «...» обоснованной в части нарушения порядка проведения аукциона и составления по его итогам протокола об итогах аукциона открытого по составу участников и подаче предложений на право заключения договора купли-продажи земельного участка.
2. Выдать организатору торгов – администрации Шоркистринского сельского поселения Урмарского района Чувашской Республики предписание об устранении выявленных нарушений.

Председатель Комиссии

«...»

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

**19.05.2016 № 05-04/3432**

## **ПРЕДПИСАНИЕ**

**Дело № 23-Т-2016**

г. Чебоксары

18 мая 2016 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия), созданная на основании приказа Чувашского УФАС России от 22.03.2016 № 40 в составе:

на основании решения от 18 мая 2016 года № 23-Т-2016, вынесенного по результатам рассмотрения жалобы «...» на действия организатора торгов – администрации Шоркистринского сельского поселения Урмарского района Чувашской Республики при проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка из земель населенных пунктов: земельный участок площадью 3845м<sup>2</sup>, кадастровый номер <...> :19:130201:124, расположенный по адресу: Чувашская Республика, Урмарский район,

Шоркистринское сельское поселение, д. Ичеснер-Атаево, ул. Центральная д. 15а, вид разрешенного использования- для ведения личного подсобного хозяйства (изв. № 010416/3192210/01 лот 1), и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов – администрации Шоркистринского сельского поселения Урмарского района Чувашской Республики **в срок до 10 июня 2016 года** устранить нарушения, допущенные при проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка из земель населенных пунктов (изв. № 010416/3192210/01 лот 1) путем:

- отмены протокола об итогах аукциона открытого по составу участников и подаче предложений на право заключения договора купли-продажи земельного участка;

- назначением даты проведения аукциона с предоставлением возможности участникам перечислить обеспечение (задаток), если оно было возвращено организатором торгов, в срок, не менее 3 рабочих дней;

- продолжение аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка из земель населенных пунктов: земельный участок площадью 3845м<sup>2</sup>, кадастровый номер <...> :19:130201:124, расположенный по адресу: Чувашская Республика, Урмарский район, Шоркистринское сельское поселение, д. Ичеснер-Атаево, ул. Центральная д. 15а, вид разрешенного использования- для ведения личного подсобного хозяйства

2. Проинформировать Чувашское УФАС России об исполнении пункта 1 настоящего предписания с приложением соответствующих документов **в срок до 15 июня 2016 года**.

Председатель Комиссии «...»

Члены Комиссии «...»