

Решение № 055/10/18.1-78/2021

о признании жалобы обоснованной

04.02.2021

г. Омск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее – Омское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

<...> – заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

<...> – начальника отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), жалобу <...> (далее – <...>, Заявитель) на действия Администрации Красноярского сельского поселения Омского муниципального района Омской области (далее – Администрация, Организатор торгов) при проведении аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 55:20:090301:576, находящегося в муниципальной собственности (извещение о проведении торгов № 071220/0637195/01 размещено на официальном сайте Российской Федерации www.forgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет») (далее – аукцион, торги),

при участии посредством системы средств видеоконференцсвязи <...> (личность удостоверена паспортом),

в отсутствие представителя Администрации, надлежащим образом извещенной о месте и времени рассмотрения жалобы по существу,

УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России поступила жалоба Заявителя от 28.01.2021 (вх. от 28.01.2021 № 837), который полагает, что аукцион является незаконным и подлежит отмене по следующим основаниям:

– в соответствии с пунктом 8 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, не может быть предметом торгов;

– в извещении о проведении аукциона Организатор торгов не указал, что электрические сети, водопровод, газопровод расположены на спорном земельном участке, принадлежат на праве собственности лицу, являющемуся участником торгов, сведения о расходах по подключению к сетям инженерно-технического обеспечения, а также о дополнительных расходах потенциального покупателя, связанных с заключением договора по обслуживанию территории с ТСН коттеджный поселок «Белкино»;

– в протоколе проведения аукциона от 25.01.2021 отсутствуют сведения о паспортных данных

представителя участника аукциона. Данное обстоятельство может свидетельствовать о том, что у представителя участника аукциона отсутствовал при себе паспорт гражданина Российской Федерации, соответственно, допуск к участию в аукционе неправомерен.

На основании изложенного, Заявитель просит отменить результаты проведенного аукциона и обязать Организатора торгов устранить нарушения действующего законодательства.

На заседании комиссии 04.02.2020 Заявитель поддержал доводы, изложенные в жалобе <...> (вх. Омского УФАС России от 28.01.2021 № 837).

2. В соответствии с уведомлением Омского УФАС России от 01.02.2021 № 05-761 Администрацией представлены пояснения относительно фактов, изложенных в жалобе <...>, а также надлежащим образом заверенные копии запрашиваемых документов (вх. Омского УФАС России от 03.02.2021 № 1063э).

Из письменных пояснений Администрации следует, что заинтересованные лица не обращались в Администрацию с запросами о разъяснении положений аукционной документации, о предоставлении дополнительной информации, не указанной в аукционной документации.

По мнению Администрации, последняя не обязана указывать в аукционной документации размер расходов будущего собственника земельного участка на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения, на обслуживание территории коттеджного поселка «Белкино».

Также в своих письменных пояснениях Администрация указывает, что представителем участника аукциона в процессе регистрации участников аукциона был предъявлен паспорт.

3. Из представленных материалов и информации, размещенной на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», Комиссией установлено, что 07.12.2020 на официальном сайте Администрацией размещено извещение о проведении открытого аукциона по продаже земельного участка, находящегося в муниципальной собственности (извещение № 071220/0637195/01).

Прием заявок на участие в аукционе осуществлялся Администрацией с 14.12.2020 по 18.01.2021. Дата рассмотрения заявок на участие в аукционе – 20.01.2021. Начальная (минимальная) цена договора – 131791 руб. Проведение аукциона назначено на 25.01.2021.

Согласно протоколу рассмотрения заявок от 20.01.2021 на участие в аукционе поступило 2 заявки: <...>, <...>. Оба участника допущены к участию в торгах.

Согласно протоколу проведения аукциона от 25.01.2021 на основании части 19 статьи 39.12 ЗК РФ аукцион признан несостоявшимся ввиду участия в торгах только одного участника – <...>.

В соответствии с частью 20 статьи 39.12 ЗК РФ принято решение: направить <...> три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи земельного участка; договор купли-продажи земельного участка заключить по начальной цене предмета аукциона – 131 791 руб.

<...> прибыл в здание Администрации после завершения аукциона.

4. Рассмотрев жалобу Заявителя, представленные Ответчиком документы, заслушав доводы представителей сторон, Комиссия признала жалобу обоснованной, исходя из следующего.

В силу пункта 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с

законодательством Российской Федерации торгов в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частями 1 и 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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 № 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.

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.

В силу части 1 статьи 39.3 ЗК РФ продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 39.3 ЗК РФ.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности регулируется главой V.1 ЗК РФ. Порядок предоставления земельных участков установлен в статьях 39.11-39.13 ЗК РФ.

В соответствии с частью 1 статьи 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

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 (часть 19 статьи 39.11 ЗК РФ).

Комиссией установлено, что 04.12.2020 Администрацией было издано постановление № 232 «Об условиях проведения открытого аукциона по продаже земельного участка, находящегося в муниципальной собственности».

Согласно указанному постановлению Администрацией принято решение провести аукцион по продаже муниципального имущества по 1 лоту.

Предметом лота № 1 являлся земельный участок с кадастровым номером 55:20:090301:576, вид разрешенного использования земельного участка – для размещения дома индивидуальной жилой застройки.

07.12.2020 на официальном сайте Администрацией было размещено извещение № 071220/0637195/01 о проведении аукциона по продаже вышеуказанного муниципального имущества.

На официальном сайте в разделе «Документы» Администрацией были прикреплены следующие файлы: постановление Администрации от 04.12.2020 № 232, извещение о проведении аукциона. В разделе «Документы результатов» протокол рассмотрения заявок от 20.01.2021, протокол проведения аукциона от 25.01.2021.

Комиссия, проанализировав вышеуказанные документы и сведения, размещенные на официальном сайте, а также документы, представленные Администрацией, установила следующие обстоятельства.

Согласно извещению о проведении аукциона обременения, ограничения в использовании земельного участка с кадастровым номером 55:20:090301:576 отсутствуют. Земельный участок принадлежит на праве собственности Красноярскому сельскому поселению Омского муниципального района Омской области.

Из положений частей 3-5 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о государственной регистрации) следует, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество – юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (далее – государственная регистрация прав).

Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

В силу положений части 2 статьи 7 Закона о государственной регистрации Единый государственный реестр недвижимости представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения) и состоит, в том числе из:

– реестра объектов недвижимости (далее – кадастр недвижимости);

– реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества (далее – реестр прав на недвижимость).

Состав соответствующих сведений, подлежащих внесению в кадастр недвижимости, в реестр прав на недвижимость, установлен положениями статей 8, 9 Закона о государственной регистрации. Так, соответствующие сведения о кадастровых номерах расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок, подлежат включению в кадастр недвижимости (подпункт 26 части 4 статьи 8 Закона о государственной регистрации).

Администрацией в материалы дела № 055/10/18.1-78/2021 была представлена выписка из ЕГРН от 03.02.2021 № 99/2021/373474194, в которой указано, что земельный участок принадлежит на праве собственности Красноярскому сельскому поселению Омского муниципального района Омской области, соответствующих сведений о расположении каких бы то ни было объектов недвижимости (объектов капитального строительства, линейных объектов) на земельном участке с кадастровым номером 55:20:090301:576 в Едином государственном реестре недвижимости не имеется.

Учитывая установленные по делу обстоятельства, Комиссия отклоняет довод Заявителя, что спорный земельный участок не может быть предметом торгов по основаниям пункта 8 части 8 статьи 39.11, ввиду расположения на нем сетей инженерно-технического обеспечения.

Довод Заявителя, что Организатор торгов в нарушение норм действующего законодательства не указал в протоколе проведения аукциона от 25.01.2021 паспортные данные представителя участника аукциона, что свидетельствует об отсутствии у последнего документа удостоверяющего личность при регистрации участников торгов, Комиссия также отклоняет ввиду следующего.

В соответствии с частью 15 статьи 39.12 ЗК РФ результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. В протоколе указываются:

- сведения о месте, дате и времени проведения аукциона;
- предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади земельного участка;
- сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;
- 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;
- сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

Комиссией установлено, что в пункте 6 протокола проведения аукциона от 25.01.2021 Организатор торгов указал следующее:

Регистрац. номер участника	Номер карточки участника	Наименование участника аукциона	Паспортные данные, адрес участника аукциона
1	1	<...>	<...>

Проанализировав протокол проведения аукциона от 25.01.2021, Комиссия пришла к заключению, что означенный протокол содержит все обязательные сведения об участниках аукциона, предусмотренные частью 15 статьи 39.12 ЗК РФ.

Необходимо отметить, что действующее законодательство не предусматривает обязанность Организатора торгов фиксировать процедуру регистрации участников аукциона путем видео или аудиосъемки. Доказательства, подтверждающие отсутствие у представителя участника аукциона –<...> документа удостоверяющего личность при регистрации участников торгов, отсутствуют.

В отношении довода Заявителя, что Организатором торгов в извещении о проведении аукциона не указаны сведения о расходах по подключению к сетям инженерно-технического обеспечения, а также сведения о дополнительных расходах потенциального покупателя, связанных с заключением договора по обслуживанию территории с ТСН коттеджный поселок «Белкино», Комиссия считает необходимым отметить следующее.

Требования к содержанию извещения о проведении аукциона по продаже либо на право

заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлены в части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

В силу пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе сведения: *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 технических условиях подключения* (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, *предусматривающих предельную свободную мощность* существующих сетей, *максимальную нагрузку и сроки подключения* объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, *о сроке действия технических условий, о плате за подключение* (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Таким образом, ЗК РФ, устанавливая порядок подготовки и организации аукционов по продаже земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, устанавливает обязательность размещения сведений об условиях технологического присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения.

Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 83 (далее – Правила), регламентированы порядок и сроки предоставления организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, технических условий по запросу органа местного самоуправления либо правообладателя земельного участка.

Согласно пункту 2 Правил под сетями инженерно-технического обеспечения следует понимать совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе водоснабжения и водоотведения.

Порядок предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям газораспределения, теплоснабжения, а также электрическим сетям определен иными нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

При этом частью 7 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлена обязанность организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, предоставлять технические условия без взимания платы в течение семи рабочих дней по запросам органов власти, в том числе органов местного самоуправления.

Согласно части 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» сеть инженерно-технического обеспечения – совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений. При этом система инженерно-технического обеспечения – одна из систем здания или сооружения, предназначенная для выполнения функций водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, электроснабжения, связи, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности.

Учитывая изложенное, к сетям инженерно-технического обеспечения относятся сети электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения.

В извещении о проведении аукциона Организатор торгов указал следующие технические условия для присоединения:

– к электрическим сетям: класс напряжения электрических сетей, к которым осуществляется технологическое подключение: 0,4 кВ, точка присоединения АК203 ВЛ 10кВ ф. Кр-8;

– к газопроводу: рабочее давление распределительного газопровода низкого давления составляет $P=0,0022$ Мпа. Давление на входе $P_{\min}=0,25$ Мпа, $P_{\max}=0,30$ Мпа. Точка подключения: с. Красноярска Омского района Омской области, Санаторий «Колос». Трасса газопровода. Протяженность до точки врезки не превышает 300 м. Общий расход газа: 140,0 м³/час;

– водопроводу: гарантированный объем подачи холодной воды: 1,0 м³/час, гарантированный объем подачи холодной воды на нужды пожаротушения: 3,0 м³/час, гарантированный уровень давления холодной воды в централизованной системе водоснабжения в месте присоединения: 3 кге/см², максимальный расход сточных вод (часовой): 0,42 м³/час, диаметр труб в точке подключения: 20 мм, максимальное возможное давление в водопроводной сети: 5 атм.

Таким образом, в извещении о проведении аукциона Организатор торгов указал неполную информацию о проведении открытого аукциона на право заключения купли-продажи земельного участка, в частности о технических условиях подключения, а именно: сроках подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроках действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования извещения о проведении аукциона.

Также Комиссией установлено, что в извещении о проведении аукциона отсутствуют сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Выявленные Комиссией вышеуказанные нарушения пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ при проведении Администрацией аукциона содержат в себе признаки состава административного правонарушения, ответственность за совершение которого предусмотрена статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

В тоже время данное обстоятельство не может служить достаточным основанием для удовлетворения довода Заявителя о том, что названные нарушения не позволили <...> реализовать свое право на участие в аукционе, а также для выдачи предписания в адрес Администрации об аннулировании торгов.

Согласно информационному письму Президиума ВАС РФ от 22.12.2005 № 101 «Обзор практики разрешения арбитражными судами дел, связанных с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства» пунктом 1 статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица.

Лицо, обращающееся с требованием о признании торгов недействительными, должно доказать наличие защищаемого права или интереса с использованием мер, предусмотренных гражданским законодательством. Нарушения порядка проведения торгов не могут являться основаниями для признания торгов недействительными по иску лица, чьи имущественные права и интересы данными нарушениями не затрагиваются и не могут быть восстановлены при применении последствий недействительности заключенной на торгах

сделки.

Из материалов настоящего дела следует, что, не смотря на выявленные Комиссией нарушения пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ, <...> реализовал свое право на участие в аукционе, подав заявку на участие в торгах.

Кроме того, из содержания жалобы <...> не усматривается, каким образом нарушения, на которые он ссылается, повлияли на его право участвовать в торгах и затрагивает его законные интересы. <...> допущен к участию в аукционе. Вместе с тем, <...> прибыл в здание Администрации после завершения аукциона. На основании части 19 статьи 39.12 ЗК РФ аукцион признан несостоявшимся ввиду участия в торгах только одного участника – <...>.

Учитывая установленные по делу обстоятельства, основания для выдачи предписания в адрес Администрации отсутствуют.

Довод Заявителя об отсутствии сведений в извещении о проведении аукциона о дополнительных расходах потенциального покупателя, связанных с заключением договора по обслуживанию территории с ТСН коттеджный поселок «Белкино», не нашел своего подтверждения, поскольку обязанность указания Организатора торгов подобных сведений в извещении о проведении аукциона не предусмотрена.

РЕШИЛА:

1. Признать обоснованной жалобу <...> на действия Администрации Красноярского сельского поселения Омского муниципального района Омской области при проведении аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 55:20:090301:576, находящегося в муниципальной собственности (извещение о проведении торгов № 071220/0637195/01 размещено на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»).

2. Снять ограничения, наложенные уведомлением Омского УФАС России от 01.02.2021 № 05-761.

3. Передать материалы дела № 055/10/18.1-78/2021 уполномоченному должностному лицу Омского УФАС России для принятия решения о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

Согласно части 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.