РЕШЕНИЕ

№ 054/01/18.1-1996/2020

14 октября 2020 года г. Новосибирск

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

<...>

рассмотрев жалобу <...> на действия организатора торгов администрации Морского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области при проведении открытого аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером: 54:19:070121:1095 (№ извещения 020720/0471456/01 на сайте torgi.gov.ru),

в отсутствие <...>, представителя администрации Морского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, надлежащим образом уведомленных о дате, времени и месте рассмотрения жалобы по существу,

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступила жалоба <...> (вх. № 17926 от 06.10.2020 года) на действия организатора торгов администрации Морского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области при проведении открытого аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером: 54:19:070121:1095 (№ извещения 020720/0471456/01 на сайте torgi.gov.ru).

Заявитель сообщает следующее.

27.07.2020г. заявителем был подан, в администрацию Морского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, запрос от 27.07.2020 (вх. № 203 от 27.07.2020) на разъяснение конкурсной документации (Извещение № 020720/0471456/01 от 02.07.2020) открытого аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером: 54:19:070121:1095.

По состоянию на 04.08.2020 (и по день подачи жалобы) организатором торгов открытого аукциона (извещение № 020720/0471456/01 от 02.07.2020) по продаже земельного участка с кадастровым номером: 54:19:070121:1095 разъяснение запроса Заявителя от 27.07.2020 (вх. № 203 от 27.07.2020) на официальном сайте www.torgi.gov.ru не опубликовано, по указанному почтовому адресу не получено. Принять участие в указанном открытом аукционе не представилось возможным, по причине отсутствия разъяснений по запросу. Дата и время окончания приема заявок: 04.08.2020 г.

Жалоба <…> подана в соответствии с требованиями ч.ч. 6-8 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», принята Новосибирским УФАС России к рассмотрению.

Администрация Морского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, не представила возражения по существу жалобы.

<...> обратился в администрацию с запросом от 27.07.2020 г. на разъяснение конкурсной документации.

21.08.2020г. администрацией по указанному запросу был подготовлен ответ (исх. №627), направленный <...> по его просьбе.

В ответе на запрос администрация сообщила, что запрос относится к письменным обращениям, рассмотрение которых отнесено к обязанностям органа местного самоуправления, предусмотренным Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» по следующим причинам.

По общему правилу земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности предоставляются в аренду на торгах.

Процедура предоставления земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в том числе путем проведения аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка, регулируется нормами Земельного кодекса РФ. Нормами главы V.1 указанного кодекса не предусмотрены процедуры разъяснения конкурсной документации аукционов по продаже прав на земельные участки, и, соответственно, направления запросов.

Указанная процедура предусмотрена нормами Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», который регулирует отношения, направленные на обеспечение государственных и муниципальных нужд в целях повышения эффективности, результативности осуществления закупок товаров, работ, услуг, обеспечения гласности и прозрачности осуществления таких закупок, предотвращения коррупции и других злоупотреблений в сфере таких закупок, в части, касающейся: планирования закупок товаров, работ, услуг; определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей); заключения предусмотренных указанным Федеральным законом контрактов; особенностей исполнения контрактов; мониторинга закупок товаров, работ, услуг; аудита в сфере закупок товаров, работ, услуг; контроля за соблюдением законодательства Российской Федерации и иных нормативных правовых актов о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В связи с указанным, <...> не были предоставлены разъяснения и сам запрос, и, соответственно - ответ администрации, не были размещены на официальном сайте www.torgi.gov.ru.

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, доводы, представленные материалы, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

02.07.2020 года организатор торгов администрация Морского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области на сайте https://torgi.gov.ru/ разместила извещение о проведении аукциона по продаже земельного участка,

расположенного на территории Морского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, с кадастровым номером 54:19:070121:1095 (извещение № 020720/0471456/01 от 02.07.2020 (открытый аукцион), лот №1 на сайте https://torgi.gov.ru/).

Согласно части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ 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 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, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории);

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;

10) о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории, за

исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, определяется в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов;

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.

В указанном извещении отсутствует информация, предусмотренная п. 4) ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ, а именно: 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, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории).

Согласно Определению Верховного Суда РФ от 11.04.2016 № 308-ЭС16-2607 по делу № А20-4126/2014 отсутствие в извещении о проведении аукциона и аукционной документации конкретных сведений о технических условиях присоединения не может быть признано существенным нарушением правил проведения торгов и служить основанием для признания торгов недействительными.

В остальном извещение соответствует требованиям ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Кроме того, подателем жалобы не подтвержден довод о том, что администрация, путем не направления ответа на запрос разъяснений, не дала ему возможность принять участие в аукционе, поскольку податель жалобы имел доступ к документации об аукционе и мог ознакомиться с документацией в администрации как при подаче заявок на участие, так и в ходе подготовки проведения аукциона. Податель жалобы заявку на участие в аукционе не подавал, необходимый задаток на расчетный счет организатора аукциона не вносил, участия в торгах не принимал и не представил доказательств нарушения его прав и законных интересов проведением торгов и заключением по их результатам договора купли-продажи земельного участка с единственным подавшим заявку на участие в аукционе лицом. Податель жалобы не обосновал, каким образом удовлетворение требования о признании недействительными торгов может восстановить его нарушенные права и законные интересы. Указанное подтверждается позицией Верховного Суда РФ, а именно Определением Верховного Суда РФ от 11.04.2016 № 308-ЭС16-2607 по делу № А20-4126/2014.

Подтверждение наличия на земельном участке объекта незавершенного строительства подателем жалобы не представлено. При этом согласно указанному извещению ограничений прав, предусмотренных статьёй 56 Земельного кодекса Российской Федерации, не зарегистрировано.

Обязательность дачи разъяснений запросов положений аукционной документации при продаже земельного участка законодательством не установлена. На запрос разъяснений администрацией Морского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области направлен ответ в общем порядке.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> (вх. № 17926 от 06.10.2020 года) на действия организатора торгов администрации Морского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области при проведении открытого аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером: 54:19:070121:1095 (№ извещения 020720/0471456/01 на сайте torgi.gov.ru) необоснованной.

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.