Исх. №04-04/3396 от 17.03.2020 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан по рассмотрению жалоб в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель Председателя Комиссии: <…> – (должностное лицо)
Члены Комиссии: <…> – (должностное лицо)

<…> – (должностное лицо)

в отсутствие представителей Муниципальное унитарное предприятие "Земля" Лаишевского муниципального района, о времени и месте рассмотрения жалобы извещенных надлежащим образом, в присутствии представителя заявителя <…> – <…> (доверенность №б/н от 06.03.2020г.), рассмотрев после перерыва жалобу заявителя <…> (вх. 2372/ж от 27.02.2020г.) на действия МУП "Земля" Лаишевского муниципального района при проведении торгов №140120/0868708/01, Лот№1,

УСТАНОВИЛА:

Извещение о проведении торгов №140120/0868708/01 опубликовано на официальном сайте http://torgi.gov.ru/ 14.01.2020г.

Дата и время окончания приема заявок: 14.02.2020 15:00.

Лот №1 - Комплексное имущество, расположенное по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, МО «г. Лаишево», г. Лаишево, ул. Горького, д. 36А:

- земельный участок из земель населенных пунктов, вид разрешенного использования - магазины, кадастровый номер <...> :24:170141:148, общей площадью 1120 кв.м.;

- нежилое здание, общей площадью 621,5 кв.м., инв. № 9444-1, лит. 12А, кадастровый номер <...> :24:000000:2064.

Суть жалобы, по мнению заявителя, торги проводятся с нарушением норм действующего законодательства.

Данная жалоба рассматривается в рамках статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), по правилам которой 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.

Комиссия по результатам рассмотрения довода заявителя на действия организатора торгов, а также позиции организатора торгов, изучив представленные сторонами материалы, приходит к следующим выводам.

В силу части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе:

1) координация организаторами торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиками деятельности их участников, а также заключение соглашений между организаторами торгов и (или) заказчиками с участниками этих торгов, если такие соглашения имеют своей целью либо приводят или могут привести к ограничению конкуренции и (или) созданию преимущественных условий для каких-либо участников, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации;

2) создание участнику торгов, запроса котировок, запроса предложений или нескольким участникам торгов, запроса котировок, запроса предложений преимущественных условий участия в торгах, запросе котировок, запросе предложений, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом;

3) нарушение порядка определения победителя или победителей торгов, запроса котировок, запроса предложений;

4) участие организаторов торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиков и (или) работников организаторов или работников заказчиков в торгах, запросе котировок, запросе предложений.

Комиссия Татарстанского УФАС России по результатам рассмотрения доводов заявителей на действия организатора торгов, а также позиции организатора торгов, изучив представленные материалы, приходит к следующим выводам.

Относительно доводов заявителя об отсутствии указания в извещении о проведении аукциона сведений об имеющихся ограничениях в отношении объекта, а именно о наличии аренды и границ охранных зон линий электропередачи, принадлежащих ОАО «Сетевая компания».

Процедура подготовки и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регулируется статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (далее – Земельный кодекс).

Согласно части 19 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ 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.

В соответствии с пунктом 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать 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, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории).

Постановлением Исполнительного комитета Лаишевского муниципального района Республики Татарстан о проведении торгов на повышение стоимости права собственности на земельный участок с кадастровым номером 16:24:170141:148 и расположенное на нем нежилое здание №2399 от 27.08.2019г. установлено следующее требование (п.2 Постановления):

- Организатору торгов в извещении о проведении торгов указать ограничения: предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации: 16.00.2.338, Об утверждении описания местоположения границ охранных зон линий электропередачи, принадлежащих ОАО «Сетевая компания», и установлении особых условий использования земельных участков, попадающих в охранные зоны №1196 от 22.07.2009; 16.24.2.101, Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №16:24/314 от 26.12.2001.

Согласно пояснениям заявителя, в отношении нежилого здания Управлением Росреестра по РТ зарегистрировано ограничение права в виде аренды в пользу ООО «Велторг Компании» №16-16/025-16/109/002/2015-541/2.

Так, в ходе ознакомления с имуществом, заявителем был зафиксирован факт нахождения на месте объекта магазина и представлен фотоматериал.

В ходе анализа извещения о проведении аукциона организатором торгов, размещенном на официальном сайте https://torgi.gov.ru установлено отсутствие размещения вышеуказанной информации об ограничениях в извещении и проекте договора.

Согласно представленным пояснениям организатора торгов, ПИЗО Лаишевского района было направлено заявление о снятии ограничения в виде аренды. Относительно ограничения при описании местоположения границ охранных зон линий электропередачи, принадлежащих ОАО «Сетевая компания», указанные сведения отражены в открытом доступе публичных кадастровых карт и являются коммуникативными сетями для использования земельного участка по целевому назначению.

Комиссия Татарстанского УФАС России по результатам анализа приходит к выводу, что закон не предусматривает возможность произвольного толкования необходимости указания (неуказания) в извещении о проведении аукциона тех или иных сведений из числа прямо перечисленных в норме закона.

Отсутствие размещения в извещении сведений, прямо указанных подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, свидетельствует о ненадлежащем выполнении требований законодательства и не может быть расценено как достаточное в целях соблюдения

данной нормы закона вне зависимости от объема подлежащей размещению информации, поскольку такой порядок предоставления информации не предусмотрен законом.

Таким образом, организатором торгов были нарушены требования пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, Постановления Исполнительного комитета Лаишевского муниципального района Республики Татарстан №2399 от 27.08.2019г. при размещении извещения о проведения аукциона в части отсутствия описания имеющихся ограничений в отношении объекта недвижимости.

Довод заявителя признан обоснованным.

2. Относительно доводов заявителя о различных условиях порядка оплаты в извещении, протоколе о результатах торгов, в проекте договора.

В соответствии с частью 3 статьи 448 ГК РФ условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов.

В соответствии с частью 15 статьи 39.12 ЗК РФ 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).

Пунктом 19 «Срок и условия заключения договора купли-продажи» информационного сообщения о проведении аукциона в электронной форме установлено, что победитель аукциона обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подведения итогов аукциона, подписать договор купли-продажи и произвести оплату в течение 30 дней со дня заключения договора купли-продажи.

Между тем, в соответствии с пунктом 2.1 проекта договора Покупатель оплачивает Имущество денежными средствами в течение 30 дней с момента вступления Договора в силу.

Кроме того, в протоколе о результатах торгах от 19.02.2020г. указано, что покупатель обязуется не позднее 10 (десяти) дней со дня подписания договора перечислить сумму в размере 11 512 420 руб. как доплату за итоговую стоимость лота с учетом ранее уплаченного задатка.

Также в протоколе о результатах торгах от 19.02.2020г. указано, что договор купли-продажи автотранспортного средства будет заключен с победителем – Идрисовым Айдаром Маратовичем, тогда как заявитель были признан победителем по торгам в рамках лота при реализации объекта недвижимости.

Таким образом, условия порядка оплаты в извещении не соответствуют порядку оплаты, установленному в протоколе о результатах торгов и в проекте договора.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу о нарушении организатором торгов порядка проведения аукциона в части нарушения установления условий порядка оплаты в соответствии с извещением, требованиями части 3 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Довод заявителя признан обоснованным.

Организатором торгов допущены нарушения требований извещения о проведении торгов, части 3 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Учитывая, что выявленные нарушения не повлияли на результаты торгов, а именно на участие в аукционе по лоту №1 было подано 11 заявок, все из которых были допущены, следовательно, ограничение конкуренции организатором торгов отсутствует, заявитель являлся участником аукциона по лоту №1, следовательно, подавая заявку на участие в торгах, согласился с условиями документации, предписание об устранении нарушений действующего законодательства не выдавать.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу <…> (вх. 2372/ж от 27.02.2020г.) на действия МУП "Земля" Лаишевского муниципального района при проведении торгов №140120/0868708/01, Лот№1 обоснованной.

2. Признать организатора торгов – МУП "Земля" Лаишевского муниципального района при проведении торгов №140120/0868708/01, Лот№1 нарушившим часть 3 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункт 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, Постановление Исполнительного комитета Лаишевского муниципального района Республики Татарстан №2399 от 27.08.2019г.

3. Предписание об устранении выявленных нарушений не выдавать.

4. Передать в установленном порядке материалы должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан для рассмотрения вопроса о необходимости возбуждения административного производства.

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

Заместитель Председателя Комиссии:	<…> – (должностное лицо)
Члены Комиссии:	<…> – (должностное лицо)
	<…> – (должностное лицо)