

РЕШЕНИЕ № 021/10/18.1-1341/2020

г. Чебоксары
года

08 декабря 2020

Резолютивная часть решения оглашена 08 декабря 2020 года.

Решение изготовлено в полном объеме 08 декабря 2020 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 16.11.2020 № 83/20 в составе:

«...»

при присутствии представителя организатора торгов – администрации Мариинско-Посадского района городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики;

- «...»

при отсутствии заявителя- «...»

рассмотрев жалобу «...» на действия организатора торгов – Администрацию Марино-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района при проведении открытого аукциона по продаже земельных участков, находящихся на территории Мариинско-Посадского городского поселения, собственность не разграничена (<https://torgi.gov.ru/allLotsSearch/notificationView.html?notificationId=47163256&lotId=47163436&prevPageN=0> изв. № 021120/6291144/01), 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 поступила жалоба «...» (вх. от 01.12.2020 № 12472/20) на действия организатора торгов – Администрацию Марино-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района при проведении открытого аукциона по продаже земельных участков, находящихся на территории Мариинско-Посадского городского поселения, собственность не разграничена (<https://torgi.gov.ru/allLotsSearch/notificationView.html?notificationId=47163256&lotId=47163436&prevPageN=0> изв. № 021120/6291144/01).

В своей жалобе заявитель сообщает, что организатором торгов нарушены:

- организатором торгов нарушены требования п. 19 ст. 39.11 ЗК РФ, а именно, администрацией городского поселения на сайте муниципального образования и в газете «Посадский вестник» не было опубликовано извещение о проведении аукциона. Объявление о проведении открытого аукциона размещенное на сайте муниципального образования, не отвечает требованиям к Извещению определенное статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации;

- организатором аукциона нарушены требования части 21 статьи 39.11 ЗК РФ, а именно, извещение о проведении аукциона должно содержать определённые императивные сведения. Определенная в пункте 21 статьи 39.11 ЗК РФ информация должна быть доведена до всех заинтересованных лиц, желающих принять участие в аукционе, в свободном доступе;

- уполномоченный орган допустил существенные нарушения законодательства, а именно, условия проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка не определены в установленном порядке, что является нарушением требований Федерального закона «О конкуренции», пункта 1 статьи 37 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления Российской Федерации» и не обеспечивает справедливость, публичность, открытость и прозрачность процедуры предоставления земельного участка конкретному лицу;

- определенная в пункте 21 статьи 39.11 ЗК РФ информация должна быть доведена до всех заинтересованных лиц, желающих принять участие в аукционе, В нарушении требований ч. 18 ст. 39.11 ЗК РФ, п. 8 части 21 ст. 39.11 ЗК РФ организатор торгов не указал надлежащие сведения о порядке внесения и возврата задатка участникам аукциона. Отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) к сетям;

- организатор торгов в нарушении требований п. 4 части 21 ст. 39.11 ЗК РФ не указал сведения об ограничениях на земельный участок.

На основании вышеизложенного, просит приостановить заключение договора и отменить торги.

Представитель организатора торгов нарушения не признал. Просил признать жалобу необоснованной.

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.

Согласно [статьям 39.3](#) ЗК РФ, [39.6](#) ЗК РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением закрытого перечня случаев, установленных данными статьями.

[Статьями 39.11, 39.12](#) ЗК РФ введен единый порядок, используемый при

предоставлении земельных участков на торгах вне зависимости от целей предоставления таких земельных участков.

[Статьей 39.3](#) ЗК РФ предусмотрены случаи продажи земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на торгах и без проведения торгов. При этом, данной статьей предусмотрено, что продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением десяти случаев, изложенных в [пункте 2 статьи 39.3](#) ЗК РФ.

Таким образом, любые действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка, 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 купли-продажи и аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса.

Частью 22 статьи 39.11 Земельного кодекса обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

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» утверждён [Регламент](#) официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru (далее – Регламент).

Согласно утвержденному Регламенту сайт www.torgi.gov.ru является официальным сайтом при размещении информации об организации и проведении торгов.

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).

02.11.2020 в 08:41 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru/> размещено извещение №021120/6291144/01 о проведении открытого аукциона по продаже земельных участков, находящихся на территории Мариинско-Посадского городского поселения, собственность не разграничена:

Местоположение земельного участка	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Начальная цена, руб.	Сумма задатка, руб.	Разрешенное использование
Чувашская Республика, Мариинско-Посадский район, г. Мариинский Посад, ул. Ленинская	573	21:16:010609:16	387 000,00	193 500,00	Для индивидуального жилищного строительства
Чувашская Республика, Мариинско-Посадский район, г. Мариинский Посад, ул. Московская	1081	21:16:010603:29	738 000,00	369 000,00	Для индивидуального жилищного строительства
Чувашская Республика, Мариинско-Посадский район, г. Мариинский Посад, ул. Вязовая	51	21:16:010307:167	8 840,00	4 420,00	Для ведения личного подсобного хозяйства
Чувашская Республика, Мариинско-Посадский район, г. Мариинский Посад, ул. Вязовая	218	21:16:010307:166	33 367,00	16 683,50	Для ведения личного подсобного хозяйства

Основание проведения аукциона - постановление администрации Мариинско-Посадского городского поселения (далее-администрация) № 226 от «28» октября 2020г. «О проведении аукциона по продаже земельных участков, собственность на которые не разграничена».

Дата и время окончания приема заявок по 02.12.2020 в 17.00.

01.12.2020 г. в Управление Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике-Чувашии (далее-антимонопольный орган) поступает жалоба от «...» на действия организатора торгов при организации и проведении торгов.

В жалобе заявитель указывает на нарушения требований статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Как указывалось ранее, в соответствии с пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

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

Согласно пункту 4 части 3 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации одним из этапов образования земельного участка для его предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовки к проведению аукциона является получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

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 (пункт 19 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации).

Организатор аукциона обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования 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 Российской Федерации).

Требования к содержанию извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлены в пункте 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

В данном случае извещение, проект договора, постановление администрации, объявление о проведении аукциона по продаже земельных участков в Мариинско-Посадском городском поселении, технические условия, выписки из ЕГРН и иные документы размещены на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru/>, а также на официальном сайте администрации Мариинско-Посадского городского поселения gov.cap.ru/main.asp?govid=412/ в баннере «Торги, конкурсы» - «2020» - «аукционы по продаже земельных участков» по адресу: http://gov.cap.ru/SiteMap.aspx?id=2993118&gov_id=412.

Кроме того, извещение опубликовано в муниципальной газете «Посадский вестник» №49 от 30.10.2020 г.

В связи с чем, довод жалобы «...» относительно ненадлежащего опубликования извещения, не обоснован.

Заявителем жалобы также указано на нарушения Администрацией Мариинско-Посадского городского поселения подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации в части не указания описания местоположения границ земельных участков.

В силу [подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации указание в извещении о проведении аукциона сведений о площади и кадастровом номере земельного участка, а также о местоположении участка является обязательным.

Во исполнение данного требования- подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении открытого аукциона по продаже земельного участка размещенное Администрацией Мариинско-Посадского городского поселения, содержит сведения о местоположении площади и кадастровых номерах земельных участках.

Таким образом, реализуемое с торгов имущество и место его расположения

индивидуализировано и однозначно определено и указано в извещении и прилагаемой документации.

Отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, подлежащего такому учету согласно настоящему Федеральному закону, а также ведением Единого государственного реестра недвижимости и предоставлением предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, регулируются [Федеральным законом](#) от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Земельным участком признается часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи ([пункт 3 статьи 6](#) Земельного кодекса; [часть 8 статьи 22](#) Закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ).

Земельные участки с кадастровыми номерами 21:16:010609:16, 21:16:010603:29, 21:16:010307:167, 21:16:010307:166, являющиеся предметом аукциона, сформированы, поставлены на кадастровый учет, их границы уточнены в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Представленные выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости содержат план (чертеж, схема) земельного участка, сведения о характерных точках границы земельного участка, описание местоположения границ земельных участков, а также существующие ограничения, обременения.

В связи с чем, доводы жалобы «.» в указанной части необоснованы.

Относительно необоснованного определения начальной цены предмета аукциона также Комиссией установлено следующее. Согласно пункта 12 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка является по выбору уполномоченного органа рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или кадастровая стоимость такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

Извещение о проведении открытого аукциона по продаже земельного участка содержит начальную (минимальную цену) цену продажи земельного участка, определенную согласно отчету об оценке. Также содержит «шаг аукциона» (3 %) и сумму задатка.

Таким образом, учитывая организатором соблюдение пункта 12 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, доводы жалобы в данной части не обоснованы.

Раздел 7 извещения «Условия проведения аукциона по каждому лоту», вопреки доводам жалобы, содержит подробную информацию о порядке и сроках проведения аукциона.

Так, раздел 7 содержит следующую информацию:

«7.1. Место, дата, время и сроки приема Заявок и проведения открытого аукциона:

7.1.1. Место приема заявок: 429570, г. Мариинский Посад, ул. Николаева, д. 47, каб. 108.

7.1.2. Дата и время начала приема заявок: с 02 ноября 2020 г. в рабочие дни, с понедельника по четверг - с 08 час. 00 мин до 17 час. 00 мин (здесь и далее время московское);

пятница и предпраздничные дни – с 08 час. 00 мин. до 16 час. 00 мин.;

перерыв с 12 час. 00 мин до 13 час. 00 мин.

7.1.3. Дата и время окончания приема заявок 02 декабря 2020г. 17 час. 00 мин.

7.2. Место, дата и время определения Участников аукциона: 429570, г. Мариинский Посад, ул. Николаева, д. 47, каб. 108. 04 декабря 2020г. 11 час. 00 мин.

7.3. Место проведения аукциона: 429570, г. Мариинский Посад, ул. Николаева, д. 47, каб. 108.

7.4. Дата и время регистрации участников аукциона: 07 декабря 2020г. с 10 час. 00 мин. по 10 час. 20 мин.

7.5. Дата и время начала аукциона: 07 декабря 2020г. в 10 час. 30 мин.

7.6. Дата и место подведения итогов аукциона: 07 декабря 2020г., г. Мариинский Посад, ул. Николаева, д. 47.».

Таким образом, организатором торгов обеспечена публичность, открытость и прозрачность процедуры продажи земельных участков с торгов.

Относительно доводов об отсутствии сведений о порядке внесения и возврата задатка необходимо установлено следующее. Извещением предусмотрено, что настоящее извещение является публичной офертой для заключения соглашения о задатке в соответствии со статьей 437 Гражданского кодекса Российской Федерации, а представление заявителем документов, подтверждающих внесение задатка, является акцептом такой оферты и признается заключением соглашения о задатке в письменной форме.

Пунктом 7.9. извещения предусмотрены порядок, сроки и размеры платежей, необходимых для перечисления Заявителем в бюджет Мариинско-Посадского городского поселения.

Так, задаток необходимо до окончания срока приема заявок вносить денежные средства в валюте Российской Федерации в безналичной форме на лицевой счет организатора торгов по следующим реквизитам: ИНН 2111007171 КПП 211101001, Получатель : УФК по Чувашской Республике (Администрация Мариинско-Посадского городского поселения л/с 05153001930), банк получателя: Отделение–НБ Чувашская Республика г. Чебоксары р/с40302810297063000153, БИК 049706001, ОКТМО 97629101 в назначении платежа указать «задаток на участие в аукционе Лот №__».

При этом, пункт 7.10. извещения предусматривает порядок возврата задатка. Также, предусмотрено следующее:

1) в случае если заявитель отозвал принятую организатором аукциона заявку на участие в аукционе до дня окончания срока приема заявок, уведомив об этом в письменной форме организатора аукциона, задаток возвращается заявителю в течение трех рабочих дней со дня поступления уведомления об отзыве заявки;

2) в случае отзыва заявки заявителем позднее дня окончания срока приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для участников аукциона;

3) задаток возвращается заявителю, не допущенному к участию в аукционе, в течение трех рабочих дней со дня оформления протокола приема заявок на участие в аукционе;

4) в случае если заявитель аукцион не выиграл, задаток возвращается заявителю в течение трех рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона;

5) задаток, внесенный лицом, признанным победителем аукциона, задаток, внесенный иным лицом, с которым договор аренды земельного участка заключается в случае:

- если аукцион признан несостоявшимся и только один заявитель признан участником аукциона;

- если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе,

засчитывается в счет арендной платы за него.

Задатки, внесенные этими лицами, не заключившими договора аренды земельного участка вследствие уклонения от заключения указанных договоров, не возвращаются.

Таким образом, доводы заявителя относительно наличия ненадлежащих сведений о порядке внесения и возврата задатка, являются необоснованными.

Заявителем указано на отсутствие надлежащей информации о технических условиях подключения.

Между тем, размещенная информация содержит технические условия на подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям газораспределения, технические условия на присоединение к сетям водоснабжения, информацию о технологическом присоединении к электрическим сетям.

В силу подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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 или ведения дачного хозяйства).

Необходимо отметить, что у каждого из потенциальных претендентов на соответствующие земельные участки, желающих принять реальное участие в аукционе, была возможность обратиться за предоставлением такой информации непосредственно к организатору торгов. С таким заявлением «...» к организатору торгов не обращался. Доказательства обратного отсутствуют.

Рассматриваемый аукцион носит открытый характер, его условия в равной степени распространялись на всех его потенциальных участников. Каких-либо преимуществ отдельным категориям лиц не создано.

Как уже упоминалось ранее, у каждого из потенциальных претендентов на соответствующие земельные участки, желающих принять реальное участие в аукционе, была возможность обратиться за предоставлением всей необходимой информации о любом земельном участке непосредственно к организатору торгов, в том числе такая возможность была и у «...», который не воспользовался этим правом и не подавал соответствующих заявок на торги.

Доказательств обратного материалы дела не содержат.

Таким образом, доводы заявителя признаются Комиссией Чувашского УФАС России необоснованными.

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, извещении о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Исходя из установленных обстоятельств дела, Комиссия Чувашского УФАС России признает жалобу «...» необоснованной.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия Чувашского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу «...» необоснованной.

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»

Решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его вынесения.