

Алтайск

Резолютивная часть решения оглашена 18.08.2023г.

В полном объеме решение изготовлено 21.08.2023г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее по тексту - Комиссия) в составе:

«...»,

в присутствии представителя сельской администрации Манжерокского сельского поселения Майминского района Республики Алтай «...» рассмотрела жалобу «...» на действия организатора торгов сельской администрации Манжерокского сельского поселения Майминского района Республики Алтай при проведении открытого аукциона №22000102620000000003 на заключение договора купли-продажи земельных участков с кадастровыми номерами 04:01:020211:1417 (лот №2), 04:01:020211:1388 (лот №3), 04:01:020211:1389 (лот №4), 04:01:020211:1390 (лот №5), 04:01:020211:1391 (лот №6), 04:01:020211:729 (лот №9), 04:01:020211:722 (лот №10).

«...» и его представитель адвокат «...» (доверенность №23А4091439 от 12.07.2023) уведомлены о дате и времени рассмотрения жалобы, явку представителя на заседание комиссии УФАС по РА не обеспечили.

У С Т А Н О В И Л А:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай 09.08.2023г. (вх. №3389/23) поступила жалоба «...» на действия организатора торгов сельской администрации Манжерокского сельского поселения Майминского района Республики Алтай (далее – Манжерокская сельская администрация) при проведении открытого аукциона №22000102620000000003 на заключение договора купли-продажи земельных участков с кадастровыми номерами 04:01:020211:1417 (лот №2), 04:01:020211:1388 (лот №3), 04:01:020211:1389 (лот №4), 04:01:020211:1390 (лот №5), 04:01:020211:1391 (лот №6), 04:01:020211:729 (лот №9), 04:01:020211:722 (лот №10).

Заявитель в жалобе указывает, что организатором торгов в нарушение требований Земельного кодекса РФ не размещен в составе извещения о проведении аукциона №22000102620000000003 проект договора купли-продажи, не направлены победителю аукциона договоры купли-продажи для подписания и возвращены перечисленные задатки, которые засчитываются в оплату приобретаемого земельного участка.

Уведомлением от 10.08.2023г. рассмотрение жалобы назначено в УФАС по РА на 18.08.2023г. в 14-30 часов.

Информация о рассмотрении жалобы и сама жалоба размещены на официальном сайте управления (www.altr.fas.gov.ru).

Манжерокской сельской администрацией 15.08.2023г. (вх. №3480-ЭП/23) представлены запрошенные управлением пояснения.

Рассмотрев представленные документы, заслушав представителя Манжерокской сельской администрации, Комиссия установила следующее.

Распоряжением от 10.04.2023 №19-р организатором торгов Манжерокской сельской администрацией принято решение о проведении открытого аукциона на заключение договоров купли-продажи двенадцати земельных участков.

11.05.2023 организатором торгов Манжерокской сельской администрацией на ГИС торги (www.torgi.gov.ru) размещено извещение о проведении открытого аукциона №22000102620000000003 на заключение договоров купли-продажи земельных участков (12 лотов).

В рамках данных торгов реализуются, в том числе земельные участки:

- кадастровый номер 04:01:020211:1417, площадь участка 1000 кв.м., разрешенное использование – индивидуальное жилищное строительство, расположен по адресу Республика Алтай, Майминский район, Манжерокское сельское поселение, с. Озерное (лот №2), начальная цена - 6103000,00 руб.;

- кадастровый номер 04:01:020211:1388, площадь участка 1000 кв.м., разрешенное использование – индивидуальное жилищное строительство, расположен по адресу Республика Алтай, Майминский район, Манжерокское сельское поселение, с. Озерное, ул. Рябиновая, 37 (лот №3), начальная цена - 3628000,00 руб.;

- кадастровый номер 04:01:020211:1389, площадь участка 1000 кв.м., разрешенное использование – индивидуальное жилищное строительство, расположен по адресу Республика Алтай, Майминский район, Манжерокское сельское поселение, с. Озерное, ул. Рябиновая, 39 (лот №4), начальная цена - 3628000,00 руб.;

- кадастровый номер 04:01:020211:1390, площадь участка 1000 кв.м., разрешенное использование – индивидуальное жилищное строительство, расположен по адресу Республика Алтай, Майминский район, Манжерокское сельское поселение, с. Озерное, ул. Рябиновая, 41 (лот №5), начальная цена - 3628000,00 руб.;

- кадастровый номер 04:01:020211:1391, площадь участка 1000 кв.м.,

разрешенное использование – индивидуальное жилищное строительство, расположен по адресу Республика Алтай, Майминский район, Манжерокское сельское поселение, с. Озерное, ул. Рябиновая, 43 (лот №6), начальная цена - 3628000,00 руб.;

- кадастровый номер 04:01:020211:729, площадь участка 1000 кв.м., разрешенное использование – индивидуальное жилищное строительство, расположен по адресу Республика Алтай, Майминский район, Манжерокское сельское поселение, с. Озерное, ул. Юбилейная, 4 (лот №9), начальная цена - 12 251000,00 руб.;

- кадастровый номер 04:01:020211:722, площадь участка 1000 кв.м., разрешенное использование – индивидуальное жилищное строительство, расположен по адресу Республика Алтай, Майминский район, Манжерокское сельское поселение, с. Озерное, ул. Мира,3 (лот №10), начальная цена - 12251 000,00 руб.

Согласно протоколу №1 рассмотрения заявок от 09.06.2023 на участие в аукционе №22000102620000000003 по лотам №2, №3, №4, №5, №6, №9 поступило по 2 заявки, по лоту №10 – единственная заявка.

Согласно протоколу №2 проведения открытого аукциона от 15.06.2023 победителем аукциона №22000102620000000003 определен:

- по лоту №2 «...» с предложенной ценой 9947890,00 руб.;
- по лоту №3 «...» с предложенной ценой 3736 840,00 руб.;
- по лоту №4 «...» с предложенной ценой 3736 840,00 руб.;
- по лоту №5 «...» с предложенной ценой 3736 840,00 руб.;
- по лоту №6 «...» с предложенной ценой 3736 840,00 руб.;
- по лоту №9 «...» с предложенной ценой 12618530,00 руб.;
- по лоту №10 «...» (единственный участник) с ценой 12251 000,00 руб.

Протоколы размещены организатором торгов на ГИС торги 09.06.2023 и 15.06.2023 соответственно.

В распоряжении от 10.04.2023 №19-р Манжерокской сельской администрацией указано, что аукцион по продаже земельных участков проводится в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», Федеральным законом от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Комиссия УФАС по РА отмечает, что согласно п. 1 ч. 2 ст. 3 Федерального закона от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» действие данного

Федерального закона не распространяется на отношения, возникающие при отчуждении земли, за исключением отчуждения земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости, в том числе имущественные комплексы.

В связи с тем, что в извещении №22000102620000000003 и прилагаемых к нему документах отсутствуют сведения о приватизации зданий, строений и сооружений, а также объектов, строительство которых не завершено и которые признаны самостоятельными объектами недвижимости, расположенных на реализуемых земельных участках (12 лотов), Манжерокской сельской администрацией вышеуказанный аукцион проводится на основании Земельного кодекса РФ, а не Федерального закона от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Заявитель в жалобе указывает, что в нарушение п. 22 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ в составе извещения о проведении открытого аукциона №22000102620000000003 не размещен проект договора купли-продажи.

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

Комиссией УФАС по РА установлено, что на официальном сайте www.torgi.gov.ru в составе извещения о проведении аукциона №22000102620000000003 размещен проект договора купли-продажи земельного участка.

Следовательно, довод жалобы является необоснованным.

Заявитель в жалобе указывает, что организатором торгов в нарушение пунктов 20, 21 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ не направлены победителю аукциона договоры купли-продажи для подписания и возвращены перечисленные задатки, которые засчитываются в оплату приобретаемого земельного участка.

Согласно п. 1 ст. 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводятся в электронной форме (электронный аукцион), за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом. Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 данного кодекса, с учетом особенностей, установленных данной статьей.

На основании ч. 3 ст. 3 Федерального закона от 07.10.2022 №385-ФЗ «О

внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и признании утратившей силу части 7 статьи 34 Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон №385-ФЗ) органами государственной власти субъектов Российской Федерации могут быть определены муниципальные образования, на территориях которых расположены находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки, в отношении которых до 1 января 2026 года аукционы по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо на право заключения договоров аренды таких участков в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ в электронной форме не проводятся по причине технической невозможности участия в них граждан и (или) крестьянских (фермерских) хозяйств в связи с ограничением либо отсутствием доступа к подключению к информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на территориях данных муниципальных образований.

Согласно извещению №22000102620000000003 Манжерокской сельской администрацией аукцион проводится не в электронной форме с учетом части 3 статьи 3 Федерального закона №385-ФЗ.

Однако, органами государственной власти Республики Алтай не принимались акты, определяющие, что аукционы на право заключения договоров аренды или по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенных на территории Манжерокского сельского поселения Майминского района, могут проводиться не в электронной форме.

Следовательно, Манжерокской сельской администрацией нарушены требования п. 1 ст. 39.13 ЗК РФ в связи с тем, что аукцион №22000102620000000003 проводился не в электронной форме.

За данное нарушение Манжерокская сельская администрация привлечена к административной ответственности (постановление УФАС по РА №004/04/7.32.4-268/2023 от 20.07.2023).

В соответствии с ч. 20 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по цене, предложенной победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере,

предложенном победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником устанавливается в размере, равном начальной цене предмета аукциона. Не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

В соответствии с п. 21 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации задаток, внесенный лицом, признанным победителем аукциона, задаток, внесенный иным лицом, с которым договор купли-продажи или договор аренды земельного участка заключается в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 данной статьи, засчитываются в оплату приобретаемого земельного участка или в счет арендной платы за него. Задатки, внесенные этими лицами, не заключившими в установленном настоящей статьей порядке договора купли-продажи или договора аренды земельного участка вследствие уклонения от заключения указанных договоров, не возвращаются.

Согласно п. 24 ст. 39.11 ЗК РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 данной статьи. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения. Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и вернуть его участникам внесенные задатки.

Комиссией УФАС по РА установлено, что организатором торгов 28.06.2023 издано распоряжение №38-р об отмене распоряжения №19-р от 10.04.2023 «О проведении аукциона по продаже земельных участков».

Информация об отмене аукциона №22000102620000000003 размещена в ГИС Торги 30.06.2023.

Основания, указанные организатором торгов в распоряжении №38-р от 28.06.2023, частью 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ не предусмотрены.

На заседании Комиссии представитель Манжерокской сельской администрации пояснила, что в связи с тем, что аукцион №22000102620000000003 проводился не в электронной форме, на основании протеста прокуратуры Майминского района от 13.06.2023 данный открытый аукцион отменен. Кроме того, прокуратурой Майминского района 23.06.2023 в Майминский районный суд подано исковое заявление с требованием о признании незаконными действия Манжерокской сельской администрации по проведению аукциона по продаже земельным участком по 12 лотам и об отмене результатов данного аукциона. 26.06.2023 Майминским районным судом вынесено определение о принятии

обеспечительных мер в виде запрета Манжерокской сельской администрации на заключение договоров купли-продажи в отношении земельных участков, являющихся предметом открытого аукциона от 14.06.2023.

В соответствии с абз. 7 п. 1 ст. 449 Гражданского кодекса Российской Федерации, торги могут быть признаны недействительными в случае, если допущены нарушения правил, установленных законом

Согласно п. 2 ст. 449 Гражданского кодекса Российской Федерации признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги.

Таким образом, Комиссия считает, что в действиях Манжерокской сельской администрации отсутствуют нарушения пунктов 20, 21 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ, так как открытый аукцион №22000102620000000003 отменен по протесту прокуратуры Майминского района по факту неправомерного определения формы проведения аукциона.

Довод жалобы заявителя является необоснованным.

На основании вышеизложенного, и руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай,

Р Е Ш И Л А:

1. Признать жалобу «...» на действия организатора торгов сельской администрации Манжерокского сельского поселения Майминского района Республики Алтай при проведении открытого аукциона №22000102620000000003 на заключение договора купли-продажи земельных участков с кадастровыми номерами 04:01:020211:1417 (лот №2), 04:01:020211:1388 (лот №3), 04:01:020211:1389 (лот №4), 04:01:020211:1390 (лот №5), 04:01:020211:1391 (лот №6), 04:01:020211:729 (лот №9), 04:01:020211:722 (лот №10) необоснованной.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.