

РЕШЕНИЕ ПО ЖАЛОБЕ НА НАРУШЕНИЕ
ПРИ ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИИ ТОРГОВ,
А ТАКЖЕ ПОРЯДКА ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРОВ

Резолютивная часть решения оглашена: 13 сентября 2021 года.

В полном объеме решение изготовлено: 14 сентября 2021 года.
г. Черкесск

Комиссия Карачаево-Черкесского УФАС России (далее – Комиссия
Управления) по рассмотрению жалоб, в составе:

Председателя Комиссии:

- <...>;

Членов Комиссии:

- <...>;

- <...>;

- <...>.

в отсутствии представителей сторон, уведомленных надлежащим
образом о времени и месте рассмотрения жалобы,

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона
от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» жалобу <...>
на неправомерные действия <...> (далее – Организатор торгов) при
проведении аукциона по продаже находящихся в государственной
или муниципальной собственности земельных участков,
государственная собственность на которые не разграничена, или
права на заключение договоров аренды (Извещение №
290721/0169502/06, лот № 14), посредством видеоконференцсвязи,

УСТАНОВИЛА:

В Карачаево-Черкесское УФАС России в порядке, статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), поступила жалоба физического лица на неправомерные действия Организатора торгов при проведении аукциона по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, или права на заключение договоров аренды (Извещение № 290721/0169502/06, лот № 14), выразившиеся в нарушении порядка организации и проведения торгов.

Жалоба содержала предусмотренные п. 6 ст. 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции» документы и сведения.

Торги – аукцион на право заключения договоров аренды земельных участков. (Извещение № 290721/0169502/06, лот № 14).

Обжалуемые действия (бездействия): нарушение порядка организации и проведения торгов по аренде земельных участков.

Информация о поступлении жалобы размещена на сайте <http://kchr.fas.gov.ru>.

На основании ч. 11 ст. 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссией Управления направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу:

- заявителю – по электронной почте;
- организатору торгов – по электронной почте

По мнению Заявителя, Организатор торгов нарушил порядок их проведения в части несоответствия характеристик земельного участка, указанных в аукционной документации, под кадастровым номером (09:06:0021102:768), характеристикам земельного участка согласно данным размещенным в телекоммуникационной сети «Интернет» в общем доступе на сайте Росреестра (<https://pkk.rosreestr.ru>). Также Заявителем предпринимались попытки связаться с Организатором торгов по телефонным номерам, указанным в извещении для получения разъяснений. Вышеуказанные обстоятельства по мнению Заявителя явились препятствием и для подачи заявления, для участия в аукционе.

Заявитель просит проверить законность проведения

вышеуказанного аукциона.

Рассмотрение жалобы по существу состоялось 02.09.2021 в 15 часов 00 минут.

К назначенному сроку, Организатором торгов не представлено сведений, запрошенных письмом Карачаево-Черкесского УФАС России от от 26.08.2021 № 2322-3/16.

При рассмотрении 02.09.2021 данной жалобы, в связи с необходимостью получения полной информации для рассмотрения жалобы по существу, Комиссией Управления в соответствии с частью 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции было решено продлить срок рассмотрения жалобы на семь рабочих дней и отложить рассмотрение на 13.09.2021 в 15 часов 00 минут. Рассмотрение жалобы по существу состоялось 13.09.2021.

24.08.2021 В Карачаево-Черкесское УФАС России в порядке, статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), поступила жалоба <...> (далее – Заявитель) на неправомерные действия <...> при проведении аукциона по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, или права на заключение договоров аренды (Извещение № 290721/0169502/06, лот № 14).

Рассмотрев все представленные документы, Комиссия Управления установила следующее.

29 июля 2021 года <...>объявила открытый аукцион (извещение № 290721/0169502/06, лот № 14) по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, или права на заключение договоров аренды. Извещение о проведении открытого аукциона было размещено на официальном сайте www.torgi.gov.

На основании постановления <...> от 22.07.2021 № 787 объявлены торги на 03.09.2021, извещение № 290721/0169502/06, лотом № 14 был размещён земельный участок под кадастровым номером 09:06:0021102:768, земли населенных пунктов с разрешенным видом использования – отдых (рекреация), расположенный по адресу: Российская Федерация, Карачаево-Черкесская Республика, Зеленчукский район, урочище Лунная долина, профилакторий Архыз, площадью 7572 квадратных метров, сроком аренды на 2 года и 6

месяцев с начальной минимальной ценой 168,19 рублей в год.

В своих возражениях, Организатор торгов сообщает, что лотом № 14 был размещен земельный участок с кадастровым номером 09:06:0021102:768, расположенный по адресу: Российская Федерация, Карачаево-Черкесская Республика, Зеленчукский район, урочище Лунная Долина, профилакторий Архыз. При размещении указанного лота была допущена техническая ошибка в части адресных характеристик, площади, категории и вида разрешенного использования земельного участка.

Также, Организатор торгов сообщил, что аукционной комиссией, действующей на основании постановления администрации Зеленчукского муниципального района от 25.06.2021 № 627 «О создании комиссии по проведению торгов (конкурсов, аукционов) по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, или права на заключение договоров аренды таких земельных участков на территории Зеленчукского муниципального района» принято решение об аннулировании лота № 14 размещенному в извещении № 280721/0169502/06 в связи с допущенной технической ошибкой.

В соответствии с ч. 1 ст. 18.1 Закона № 135-ФЗ 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.

Организация и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков, а также права на заключение договоров аренды таких земельных участков осуществляются в соответствии со ст. 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ЗК РФ).

Статьей 39.1 ЗК РФ установлено, что земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом

местного самоуправления в пределах их компетенции (ст. 39.2 ЗК РФ).

Пунктом 1 статьи 39.11 ЗК РФ предусмотрено, что решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

В соответствии с пунктом 21 статьи 39.11 ЗК РФ 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 возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения);
- 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 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 № 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;

11) 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 нарушение требований подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, Организатор торгов в

извещении о рассматриваемом аукционе разместил противоречивую информацию относительно адресных характеристик, площади, категории и вида разрешенного использования земельного участка.

Также, <...> к рассмотрению дела не представлено доказательств об аннулировании лота № 14, размещенному в извещении № 280721/0169502/06.

Из изложенного следует, что потенциальные претенденты были лишены возможности участия в спорном аукционе (Извещение № 290721/0169502/06, лот № 14) вследствие неполучения полной, достоверной информации по проведению данного аукциона.

Таким образом, Комиссия Управления установила, что действия Организатора торгов при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена (Извещение № 290721/0169502/06, лот № 14) противоречат нормам действующего законодательства, а именно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Согласно, части 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», а именно 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.

Частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», установлено, что 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, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни

процедур в сферах строительства) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

На основании изложенного, руководствуясь пунктом 17 и пунктом 20 статьи 18.1 и статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления,

РЕШИЛА

1. Признать жалобу <...>, обоснованной.
2. Признать в действиях администрация <...> нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.
3. Выдать Организатору торгов – <...> обязательное для исполнения предписание.

4. Передать материалы жалобы уполномоченному должностному лицу Карачаево-Черкесского УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении в порядке, установленном законодательством РФ об административных правонарушениях.

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

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии

<...>

<...> <...>

<...>