

РЕШЕНИЕ

Комиссии по контролю в сфере проведения торгов по делу № 012/10/18.1-708/2023

03 августа 2023 года г. Йошкар-Ола

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Марий Эл по контролю в сфере проведения торгов (далее - Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии – <...> заместителя руководителя – начальника отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти; членов Комиссии:

<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти;

<...> – специалиста-эксперта отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти;

В присутствии представителя организатора торгов, главы Куженерской городской администрации Куженерского муниципального района Республики Марий Эл <...>; в отсутствие <...>, надлежащим образом уведомленного о времени и месте рассмотрения жалобы; рассмотрев жалобу <...> от 28.07.2023 (вх. №5518-ЭП/23 от 28.07.2023) на действия организатора торгов – Куженерской городской администрации Куженерского муниципального района Республики Марий Эл при проведении аукциона № 22000021400000000005 от 19.06.2023 на продажу земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 12:09:0380124:280,

УСТАНОВИЛА:

Организатором торгов, Куженерской городской администрацией Куженерского муниципального района Республики Марий Эл на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru/> размещено извещение № 22000021400000000005 от 19.06.2023 на продажу земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 12:09:0380124:280.

Из части 2 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции) следует, что действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки,

конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Так, 28.07.2023 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Марий Эл поступила жалоба <...> на действия организатора торгов. В жалобе заявитель приводит следующие доводы.

1. Заявитель полагает, что указанный земельный участок не мог быть предметом аукциона, поскольку на нем расположен объект капитального строительства.
2. В извещении о проведении аукциона, в нарушение Земельного законодательства, не указаны сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.
3. В извещении о проведении аукциона, в нарушение Земельного законодательства, не указаны сведения о возможности технического присоединения к электросетям.
4. В извещении о проведении аукциона, в нарушение Земельного законодательства, не указаны сведения о правах на земельный участок, об ограничениях этих прав.
5. Организатором торгов, в нарушение положений Земельного законодательства на официальном сайте не опубликован протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе.
6. Организатором торгов, в нарушение положений Земельного законодательства, в протоколе подведения итогов аукциона не указаны сведения о юридическом адресе победителя аукциона.

Представитель организатора торгов с доводами жалобы согласился частично, представил письменные пояснения.

Заслушав пояснения организатора торгов, изучив представленные документы и материалы, обсудив доводы жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

1. В соответствии с подпунктом 9 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ) земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта

незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса.

В рамках рассмотрения настоящей жалобы установлено, что земельный участок с кадастровым номером 12:09:0380124:280 является многоконтурным, состоит из двух частей, на одной из которых находится кирпичное строение — общественный туалет.

В извещении о проведении аукциона информация о наличии на земельном участке с кадастровым номером 12:09:0380124:280 данное строение отсутствует, указанное строение не является предметом спорного аукциона.

Представителем организатора торгов на рассмотрении жалобы пояснено, что строение в установленном порядке в Управлении Росреестра не зарегистрировано, на балансе администрации поселения не стоит, однако, фактически является собственностью муниципалитета.

Таким образом, довод Заявителя признается обоснованным, в действиях организатора торгов установлено нарушение подпункта 9 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

2. В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе, сведения 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).

Как следует из извещения, вышеуказанный земельный участок имеет вид разрешенного использования: предпринимательство.

Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» утвержден классификатор видов разрешенного использования земельных участков, согласно которому на земельном участке с видом разрешенного использования предпринимательство возможно размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.

Следовательно, на данном участке возможно наличие строений и

сооружений.

На основании изложенного, организатор аукциона был обязан указать предельные параметры разрешенного строительства (сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства), однако данная информация не указана в извещении о проведении аукциона.

На рассмотрении дела представитель организатора торгов с позицией заявителя согласился.

Таким образом, довод жалобы признается обоснованным, в действиях организатора торгов установлено нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

3. В соответствии с подпунктом 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Установлено, что в извещении о проведении аукциона организатором указана информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газо и водоснабжения.

Положения подпункта 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ исключает необходимость указания в извещении о проведении аукциона сведений о техническом присоединении к сетям электроснабжения.

Учитывая изложенное, довод заявителя признается необоснованным, в действиях организатора торгов имеется нарушение подпункта 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

4. В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе, сведения о правах на земельный участок, об ограничениях этих прав.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 01.08.2023 земельный участок с кадастровым номером 12:09:0380124:280, общей площадью 83 кв.м., является многоконтурным, состоит из двух участков площадями 23,13 кв.м. и 59,73 кв.м., какие-либо сведения о наличии ограничений, обременения на данный земельный участок отсутствуют. Доступ к обоим участкам имеется.

Таким образом, данный довод заявителя не нашел своего подтверждения при рассмотрении жалобы.

Каких-либо документальных доказательств ограничения право доступа на спорный земельный участок, прав иных лиц, заявителем в материалы дела не представлено.

5. В соответствии с пунктом 9 статьи 39.12 ЗК РФ организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок. Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и размещается на официальном сайте не позднее чем на следующий день после дня подписания протокола.

Согласно извещению о проведении аукциона, дата рассмотрения заявок —

18.07.2023.

Установлено, что файл под названием «протокол рассмотрения заявок» размещен организатором торгов на официальном сайте 19.07.2023, то есть в предусмотренные законом сроки.

Вместе с тем, в файле документа, размещенном на официальном сайте сведения, указанные в пункте 9 статьи 39.12 ЗК РФ, отсутствуют.

Документ содержит ссылку на сторонний сайт - сайт электронной площадки АО «Сбербанк-АСТ».

Таким образом, довод жалобы признается обоснованным, организатором торгов нарушен пункт 9 статьи 39.12 ЗК РФ.

6. В соответствии с пунктом 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).

Так, 21.07.2023 на официальном сайте размещен протокол подведения итогов аукциона, согласно которому, на участие в аукционе подано 3 (три) заявки, победителем признан участник - ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ КООПЕРАТИВ «СОВЕТСКОЕ РАЙОННОЕ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЕ ОБЩЕСТВО».

Однако, установлено, что юридический адрес победителя, в нарушение требований пункта 15 статьи 39.12 ЗК РФ, в протоколе подведения итогов не указан.

Таким образом, довод заявителя признается обоснованным.

Нарушения, допущенные организатором торгов при проведении аукциона содержат признаки состава административного правонарушения, предусмотренного частью 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ.

В соответствии с частью 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, 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.

Учитывая вышеизложенное и конкретные обстоятельства дела, Комиссия решила выдать организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении нарушений.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Марийского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Мартынова В.Н. обоснованной в части первого, второго, пятого и шестого доводов.
2. Признать в действиях организатора торгов – Куженерской городской администрации Куженерского муниципального района Республики Марий Эл нарушения подпунктов 4, 9 пункта 8, подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11, пунктов 9, 15 статьи 39.12 ЗК РФ.
3. Выдать Куженерской городской администрации Куженерского муниципального района Республики Марий Эл обязательное для исполнения предписание об устранении нарушений законодательства.
4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении по части 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ.

Решение Комиссии Марийского УФАС России по контролю в сфере проведения торгов может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель комиссии

Члены комиссии: