

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

Резолютивная часть решения оглашена: 16 сентября 2021 года.

В полном объеме решение изготовлено: 16 сентября 2021 года. г.
Черкесск

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

Председателя Комиссии:

- <...>;

Членов Комиссии:

- <...>;

- <...>;

- <...>.

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, лоты № 5, 7, 8, 11, 12, 13, 14), посредством видеоконференцсвязи, в присутствии:

представителя Организатора торгов – <...> – ведущего специалиста отдела сельского хозяйства, охраны окружающей среды и земельных отношений <...> (доверенность от 19.01.2021 № 01-146);

в отсутствие Заявителя – <...>, надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте проведения заседания комиссии,

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, лоты № 5, 7, 8, 11, 12, 13, 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, лоты № 5, 7, 8, 11, 12, 13, 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 организации и проведения торгов. По вышеперечисленным лотам Организатором торгов в извещении не указаны сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-

технического обеспечения.

Заявитель просит признать жалобу обоснованной, признать Организатора торгов нарушившим порядок организации и проведения торгов, аннулировать аукцион.

Рассмотрение жалобы по существу состоялось 15.09.2021 в 15 часов 00 минут.

При рассмотрении 15.09.2021 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 один рабочий день и отложить рассмотрение на 16.09.2021 в 15 часов 00 минут. Рассмотрение жалобы по существу состоялось 16.09.2021.

06.09.2021 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, лоты № 5, 7, 8, 11, 12, 13, 14).

Рассмотрев все представленные документы, Комиссия Управления установила следующее.

29 июля 2021 года <...> объявила открытый аукцион (Извещение № 290721/0169502/06, лоты № 5, 7, 8, 11, 12, 13, 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.forgj.gov.ru.

На основании постановления <...> от 22.07.2021 № 787 объявлены торги на 03.09.2021, (Извещение № 290721/0169502/06, лоты № 5, 7, 8, 11, 12, 13, 14). По вышеперечисленным лотам Организатором торгов в извещении не указаны сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

В своих возражениях, Организатор торгов сообщает, что технические условия указаны во всех указанных лотах со ссылкой на Градостроительные нормы и действующие правила застройки и землеустройства <...> и опубликованы на сайте www.torgi.gov.ru.

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.

Следовательно, в соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, установлена обязанность Организатора торгов в извещении о проведении аукциона размещать сведения 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).

Также, подпунктом 8 пункта 4 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что проведение аукциона, а также образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона может осуществляться по инициативе заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица.

В этом случае образование земельного участка и подготовка аукциона, в том числе включают получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям

инженерно-технического обеспечения, если наличие таких условий является обязательным условием для проведения аукциона, за исключением случаев, если земельный участок не может быть предметом аукциона в соответствии с подпунктами 1, 5 - 19 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

Согласно подпункту 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 отсутствуют сведения о технических условиях 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.

Исходя из вышеизложенного, Организатор торгов в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ не указал в извещении сведения о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

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, лоты № 5, 7, 8, 11, 12, 13, 14) противоречат нормам действующего законодательства, а именно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, подпункту 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

Вместе с тем, ранее Комиссией Управления рассмотрена жалоба физического лица на неправомерные действия <...> при проведении данного аукциона, а именно по лоту 14. По результатам рассмотрения жалобы, Комиссией Управления принято решение о признании ее обоснованной и выдачи обязательного для исполнения предписания, путем аннулирования открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (Извещение № 290721/0169502/06, лот № 14).

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 <...> нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, подпункта 4 пункта 8 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

<...>

<...>

<...>