

Исх. №АЯ-04/5168 от 21.04.2020 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан по рассмотрению жалоб в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель Председателя<...> – (должностное лицо)  
Комиссии:

Члены Комиссии: <...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)

рассмотрев жалобу <...> (вх. 4919/ж от 10.04.2020г.) на действия организатора торгов - МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД НАБЕРЕЖНЫЕ ЧЕЛНЫ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН" при проведении торгов № SALEEOA00002450 по лоту №1: Гараж площадью 374,3 кв.м с кадастровым номером 16:52:070103:2798 и земельные участки площадью 553 кв.м с кадастровым номером 16:52:070103:102, площадью 563 кв.м с кадастровым номером 16:52:070103:103 (извещение на сайте <http://sale.zakazrf.ru>), в присутствии (отсутствии):

- присутствии представителя организатора торгов - МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД НАБЕРЕЖНЫЕ ЧЕЛНЫ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН": Гизатуллина Л.Р. (доверенность № 73 от 15.04.2020г.),

- присутствии заявителя - Багаутдинова А.А. (лично);

У С Т А Н О В И Л А:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан поступила жалоба заявителя <...> (вх. 4919/ж от 10.04.2020г.) на действия организатора торгов - МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД НАБЕРЕЖНЫЕ ЧЕЛНЫ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН" при проведении торгов № SALEEOA00002450 по лоту №1: Гараж площадью 374,3 кв.м с кадастровым номером 16:52:070103:2798 и земельные участки площадью 553 кв.м с кадастровым номером 16:52:070103:102, площадью 563 кв.м с кадастровым номером 16:52:070103:103 (извещение на сайте <http://sale.zakazrf.ru>).

Дата и время начала торгов: 02.04.2020 14:00:00.

Суть жалобы: по мнению заявителя, торги проводятся с нарушением норм действующего законодательства, а именно, торги отменены безосновательно.

Данная жалоба рассматривается в рамках статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), по правилам которой 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 18.07.2011 г. N 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.

Комиссия по результатам рассмотрения довода заявителя на действия организатора торгов, а также позиции организатора торгов, изучив представленные сторонами материалы, приходит к следующим выводам.

Извещение о проведении аукциона размещено 27.02.2020г. на электронной торговой площадке <http://sale.zakazrf.ru>, на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) № 270220/0078148/01.

На основании Постановления Исполнительного комитета от 25.02.2020 г. № 891 «О проведении аукциона в электронной форме по продаже муниципального имущества» назначено проведение аукциона по продаже муниципального имущества – гаража площадью 374,3 кв.м с кадастровым номером 16:52:070103:2798 и земельные участки площадью 553 кв.м с кадастровым номером 16:52:070103:102, площадью 563 кв.м с кадастровым номером 16:52:070103:103, расположенные по адресу: город Набережные Челны, в районе 1 автодороги рядом с заправкой Найком.

Процедура подготовки и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регулируется статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (далее – Земельный кодекс).

В соответствии с частью 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

1) границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости";

2) на земельный участок не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если такой земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

3) в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

4) 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, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории;

5) в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона;

5.1) земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные ограничения использования земельных участков в которой не допускают использования земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, указанными в заявлении о проведении аукциона;

6) земельный участок не отнесен к определенной категории земель;

7) земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды;

8) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, 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, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

9) 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;

10) земельный участок изъят из оборота, за исключением случаев, в которых в соответствии с федеральным законом изъятые из оборота земельные участки

могут быть предметом договора аренды;

11) земельный участок ограничен в обороте, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка;

12) земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на срок, не превышающий срока резервирования земельного участка;

13) земельный участок расположен в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии, или территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном освоении;

14) земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения;

15) земельный участок предназначен для размещения здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой субъекта Российской Федерации или адресной инвестиционной программой;

16) в отношении земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления;

17) в отношении земельного участка поступило заявление о предварительном согласовании его предоставления или заявление о предоставлении земельного участка, за исключением случаев, если принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или решение об отказе в его предоставлении;

18) земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования;

19) земельный участок изъят для государственных или муниципальных нужд, за исключением земельных участков, изъятых для государственных или муниципальных нужд в связи с признанием многоквартирного дома, который расположен на таком земельном участке, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Согласно части 21 Земельного кодекса Российской Федерации 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 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);

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 размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, определяется в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов;

11) 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 N 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;

12) 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 соответствии с частью 4 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, опубликовавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения, а от проведения конкурса - не позднее чем за тридцать дней до проведения конкурса.

В случае, если организатор открытых торгов отказался от их проведения с нарушением указанных сроков, он обязан возместить участникам понесенный ими реальный ущерб.

Согласно части 3 статьи 401 Гражданского кодекса Российской Федерации если иное не предусмотрено законом или договором, лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

Комиссия Татарстанского УФАС России установила, что 31 марта 2020 года был опубликован протокол определения участников аукциона. По лоту № 1 поступило две заявки, одна из которых была подана заявителем жалобы – <...>. Заявитель жалобы был признан участником и допущен к участию в аукционе. Заявителем жалобы был внесен задаток в размере 1 460 600,00, что подтверждается банковской квитанцией от 27.03.2020 г.

В день проведения торгов 02 апреля 2020 года в 08:04 на электронную почту заявителя жалобы было направлено уведомление о том, что извещение № SALEEOA00002450 по лоту № 1 отменено, в связи с несоответствием фактических границ земельного участка установленным координатам.

Согласно пояснениям со стороны организатора торгов, 01 апреля 2020 года был составлен Акт обследования земельного участка № 220 (акт составлен отделом контроля за использованием земли и сохранности зеленых насаждений МКУ «Управление административно-технической инспекции при Исполнительном комитете муниципального образования город Набережные Челны») по результатам проведения геодезической съемки было выявлено следующее:

«В ходе проведения обследования и с учетом данных, указанных в правоустанавливающих документах на земельный участок установлено: земельный участок с кадастровым номером 16:52:070103:103, общей площадью 563 кв.м. огорожен. На земельном участке расположена часть сооружения муниципальной собственности. Согласно Геодезической съемки часть земельного участка, огороженного забором площадью 47,43 кв.м. находится за пределами границ сформированного земельного участка.

Земельный участок с кадастровым номером 16:52:070103:102, общей площадью 553 кв.м. огорожен. На земельном участке расположена часть сооружения муниципальной собственности. Согласно Геодезической съемки часть земельного участка огороженного забором площадью 39,20 кв.м. находится за пределами границ сформированного земельного участка».

Организатор торгов пояснил, что объект был снят с торгов в связи с тем, что фактические границы земельного участка не соответствовали установленным координатам. Средства, внесенные участниками торгов в качестве задатка по торгам, возвращены участникам, что подтверждается платежными поручениями № 56240, № 56248 от 07.04.2020 г.

Комиссия отмечает, организатор торгов до публикации извещения о проведении торгов должен был произвести весь необходимый комплекс мер для выяснения обстоятельств, которые могли бы нарушить процедуру проведения торгов, предусмотренную действующим законодательством. Так, организатор торгов должен был провести обследование земельного участка на наличие несоответствия фактических границ земельного участка, установленным в извещении о проведении торгов координатам, до публикации извещения о проведении торгов.

Комиссия Татарстанского УФАС России приходит к выводу, что организатор торгов - МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД НАБЕРЕЖНЫЕ ЧЕЛНЫ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН" в нарушение части 4 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации отказался от проведения торгов в день проведения торгов, так как отказ организатора торгов от проведения торгов не является следствием непреодолимой силы.

Довод заявителя признан обоснованным.

Учитывая, что выявленные нарушения повлияли на результаты торгов, Комиссия

Татарстанского УФАС России принимает решение выдать организатору торгов предписание об устранении выявленных нарушений действующего законодательства.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 23 и 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

**Р Е Ш И Л А:**

Признать жалобу <...> (вх. 4919/ж от 10.04.2020г.) на действия организатора торгов - МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД НАБЕРЕЖНЫЕ ЧЕЛНЫ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН" при проведении торгов № SALEEOA00002450 по лоту №1: Гараж площадью 374,3 кв.м с кадастровым номером 16:52:070103:2798 и земельные участки площадью 553 кв.м с кадастровым номером 16:52:070103:102, площадью 563 кв.м с кадастровым номером 16:52:070103:103 (извещение на сайте <http://sale.zakazrf.ru>) обоснованной.

Признать организатора торгов - МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД НАБЕРЕЖНЫЕ ЧЕЛНЫ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН" нарушившим требования части 4 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994 N 51-ФЗ.

Выдать организатору торгов - МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД НАБЕРЕЖНЫЕ ЧЕЛНЫ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН" предписание об устранении нарушений действующего законодательства.

Передать в установленном порядке материалы должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан для рассмотрения вопроса о необходимости возбуждения административного производства.

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Заместитель Председателя Комиссии: <...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии: <...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)