

20.09.2021г.
Алтайск

г. Горно-

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:

Г. – руководитель Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай;

Члены Комиссии:

В. – начальник отдела антимонопольного контроля и рекламы управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай,

Т. – ведущий специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и рекламы управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай,

рассмотрев 15 сентября 2021 года дело № 004/01/17-211/2021 по признакам нарушения Администрацией Манжерокского сельского поселения Майминского района (ИНН 0408000455, ОГРН 1020400667066, Майминский район, с. Манжерок, ул. Ленинская, д. 25) частей 1, 2 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» при проведении открытого аукциона №140121/16328604/02 (23 лота) по продаже земельных участков,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай поступило заявление Б. (вх. № 2957 от 03.06.2021г.) на действия организатора торгов Администрации Манжерокского сельского поселения Майминского района при проведении открытого аукциона № 140121/16328604/02 (23 лота) по продаже земельных участков с признаками нарушения ч. 1 и ч. 2 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), выразившихся в сокращении срока на подачу заявок на участие в торгах; несвоевременное размещение извещения на официальном сайте; нарушение порядка заключения договоров по результатам аукциона (несоблюдение п. 20 ст. 39.12 ЗК РФ, заключение договоров при условии отмены аукциона)).

Приказом УФАС по Республике Алтай от 11.06.2021г. № 69 было возбуждено дело №004/01/17-211/2021 по признакам нарушения Администрацией Манжерокского сельского поселения Майминского района частей 1, 2 статьи 17 Закона о защите конкуренции. Рассмотрение данного дела назначено на 08.07.2020г. в 11:30 часов.

08.07.2021г. Комиссия приняла решение об отложении рассмотрения дела №004/01/17-211/2021 от 11.06.2021г. на 05.08.2021 г. в 08:00 часов.

05.08.2021г. Комиссия приняла решение об отложении рассмотрения дела №004/01/17-211/2021 от 11.06.2021г. на 15.09.2021г. в 14:00 часов.

В рамках рассмотрения дела № 004/01/17-211/2021 в соответствии с частью 5.1 статьи 45 Закона о защите конкуренции УФАС по РА проведен анализ состояния конкуренции на право заключения договора аренды земельного участка, согласно которому:

Временной интервал исследования определен с 14.01.2021г. 12:34 ч. (дата и время публикации извещения) по 22.01.2021г. 16:00 ч. (дата и время окончания подачи заявок).

Предмет торгов: продажа земельных участков:

- кадастровый номер 04:01:020211:1172, с. Озерное, ул. Горная, 41;
- кадастровый номер 04:01:020211:1173, с. Озерное, ул. Горная, 43;
- кадастровый номер 04:01:020211:1174, с. Озерное, ул. Горная, 50;
- кадастровый номер 04:01:020211:1175, с. Озерное, ул. Горная, 52;
- кадастровый номер 04:01:020211:1176, с. Озерное, ул. Молодежная, 53;
- кадастровый номер 04:01:020211:1177, с. Озерное, ул. Молодежная, 55;
- кадастровый номер 04:01:020211:1150, с. Озерное, ул. Майская, 1В;
- кадастровый номер 04:01:020211:1139, с. Озерное, ул. Майская, 1Б;
- кадастровый номер 04:01:020211:822, с. Озерное, ул. Максима Петунина, 5;
- кадастровый номер 04:01:020211:1148, с. Озерное, ул.75 лет Победы, 19;
- кадастровый номер 04:01:020211:1149, с. Озерное, ул.75 лет Победы, 21;
- кадастровый номер 04:01:020211:1165, с. Озерное, ул. Майская, 22;
- кадастровый номер 04:01:020211:726, с. Озерное, ул. Юбилейная, 10;

- кадастровый номер 04:01 Ю20211:727, с. Озерное, ул. Юбилейная, 8;
- кадастровый номер 04:01:020211:658, с. Озерное, ул. Мира, 24;
- кадастровый номер 04:01:020211:719, с. Озерное, ул. Мира, 9;
- кадастровый номер 04:01:020211:721, с. Озерное, ул. Мира, 5;
- кадастровый номер 04:01:020203:130, с. Манжерок, ул. Подгорная, 1Г;
- кадастровый номер 04:01:020201:160, с. Манжерок, пер. Прохладный, 22;
- кадастровый номер 04:01:020201:159, с. Манжерок, пер. Прохладный, 24;
- кадастровый номер 04:01:020201:158, с. Манжерок, пер. Прохладный, 26;
- кадастровый номер 04:01:020201:157, с. Манжерок, пер. Прохладный, 28;
- кадастровый номер 04:01:020205:912, с Манжерок, ул. Дружбы, 59А.

В ходе рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства №004/01/17-211/2021 Комиссией УФАС по РА установлено следующее.

Подготовка и организация 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, регулируются [статьями 39.11](#) и [39.12](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с [п. 19 ст. 39.11](#) ЗК РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), **не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона**. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Извещение о проведении аукциона №140121/16328604/02 (23 лота) на продажу земельных участков опубликовано организатором аукциона Администрацией Манжерокского сельского поселения Майминского района в газете «Сельчанка в Майминском районе» №51 (877) 25.12.2020, на официальном сайте РФ torgi.gov.ru размещено только 14.01.2021, в котором указано, что дата и время окончания приема заявок 22.01.2021 до 16:00 часов, дата и время проведения аукциона 26.01.2021 в 15:00, т.е. **за одиннадцать дней до проведения аукциона**.

Таким образом, извещение было размещено на официальном сайте РФ torgi.gov.ru менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона, что противоречит требованиям п. 19 ст. 39.11 ЗК РФ.

В силу п. 4 ст. 39.12 ЗК РФ прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Согласно извещению №140121/16328604/02 дата и время окончания приема документов 22.01.2021г. в 16:00 часов, дата и время проведения аукциона 26.01.2021г. в 15:00 часов.

Таким образом, в нарушение п. 4 ст. 39.12 ЗК РФ организатором торгов Администрацией Манжерокского сельского поселения Майминского района установлена ненадлежащая дата проведения аукциона, так как согласно извещению №140121/16328604/02 прием документов фактически прекращается за три дня до дня проведения аукциона (вместо пяти дней).

Несоблюдение порядка открытости и гласности информации о торгах, является существенным нарушением порядка их проведения, так как ограничивает доступ к информации о торгах неопределенного круга потенциальных участников, лишенных возможности ознакомиться с информацией об аукционе.

Кроме того, Управлением Росреестра по Республике Алтай представлена информация (вх. № 1628 от 29.03.2021г.), свидетельствующая о том, что в отношении 9 земельных участков в 2021г. зарегистрирован переход права собственности, а именно:

- кадастровый номер 04:01:020211:1173, с. Озерное, ул. Горная, 43 (договор купли-продажи земельного участка № 5 от 28.01.2021г.);
- кадастровый номер 04:01:020211:1148, с. Озерное, ул.75 лет Победы, 19 (договор купли-продажи земельного участка № 3 от 28.01.2021г.);
- кадастровый номер 04:01:020211:1149, с. Озерное, ул.75 лет Победы, 21 (договор купли-продажи земельного участка № 4 от 28.01.2021г.);
- кадастровый номер 04:01:020211:1165, с. Озерное, ул. Майская, 22 (договор купли-продажи земельного участка № 20 от 08.02.2021г.);
- кадастровый номер 04:01:020211:726, с. Озерное, ул. Юбилейная, 10 (договор купли-продажи земельного участка № 1 от 27.01.2021г.);

- кадастровый номер 04:01:20211:727, с. Озерное, ул. Юбилейная, 8 (договор купли-продажи земельного участка № 2 от 27.01.2021г.);
- кадастровый номер 04:01:020203:130, с. Манжерок, ул. Подгорная, 1Г (договор купли-продажи земельного участка № 6 от 28.01.2021г.);
- кадастровый номер 04:01:020201:160, с. Манжерок, пер. Прохладный, 22 (договор купли-продажи земельного участка № 8 от 01.02.2021г.);
- кадастровый номер 04:01:020201:159, с. Манжерок, пер. Прохладный, 24 (договор купли-продажи земельного участка № 9 от 01.02.2021г.).

В отношении 5 земельных участков государственная регистрация перехода права собственности приостановлена, а именно:

- кадастровый номер 04:01:020211:658, с. Озерное, ул. Мира, 24;
- кадастровый номер 04:01:020211:719, с. Озерное, ул. Мира, 9;
- кадастровый номер 04:01:020211:721, с. Озерное, ул. Мира, 5;
- кадастровый номер 04:01:020201:158, с. Манжерок, пер. Прохладный, 26;
- кадастровый номер 04:01:020201:157, с. Манжерок, пер. Прохладный, 28.

В отношении 9 земельных участков Администрация Манжерокского сельского поселения Майминского района с заявлениями о регистрации перехода права собственности не обращалась.

Согласно п. 20 ст. 39.12 ЗК РФ 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.**

Информация о результатах аукциона размещена Администрацией Манжерокского сельского поселения на сайте torgi.gov.ru 27.01.2021г.

Таким образом, договоры купли-продажи могли быть заключены Администрацией Манжерокского сельского поселения не ранее 08.02.2021г.

Предусмотренный в части 20 статьи 39.12 ЗК РФ десятидневный срок, ранее которого не допускается заключение договора купли-продажи земельного участка, установлен, в том числе, в целях защиты прав и законных интересов всех лиц, участвующих в аукционе, иных лиц, для реализации прав таких лиц, связанных с защитой от каких-либо нарушений, допущенных, по мнению таких лиц, при организации, проведении аукциона.

Таким образом, после размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте все дальнейшие действия, связанные с заключением организатором торгов договоров купли-продажи вышеуказанных земельных участков, предусмотренные положениями ЗК РФ, в том числе, действия по подписанию договоров купли-продажи, не могут быть осуществлены в сроки, более ранние, чем установленные частью 20 статьи 39.12 ЗК РФ.

Соответственно, подписание сторонами договоров не может состояться ранее, чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

Кроме того, в связи с тем, что на дату заседания Комиссии УФАС по РА (03.02.2021г.) договоры купли-продажи земельных участков с победителями аукциона №140121/16328604/02 не могли быть заключены (с учетом требований ч. 20 ст. 39.12 ЗК РФ). В целях устранения нарушений порядка организации торгов и проведения торгов, организатору торгов Администрации Манжерокского сельского поселения Майминского района Комиссией УФАС по РА было **выдано предписание** об отмене открытого аукциона №140121/16328604/02 по 23 лотам.

Организатором торгов Администрацией Манжерокского сельского поселения Майминского района предписание УФАС по РА № 004/10/18.1-22/2021 от 08.02.2021г. об отмене открытого аукциона исполнено, 10.02.2021г. аукцион №140121/16328604/02 по 23 лотам был отменен (аннулирован).

Таким образом, договоры купли-продажи заключены незаконно в отношении земельных участков:

- кадастровый номер 04:01:020211:1173, с. Озерное, ул. Горная, 43;

- кадастровый номер 04:01:020211:1148, с. Озерное, ул.75 лет Победы, 19;
- кадастровый номер 04:01:020211:1149, с. Озерное, ул.75 лет Победы, 21;
- кадастровый номер 04:01:020211:1165, с. Озерное, ул. Майская, 22;
- кадастровый номер 04:01:020211:726, с. Озерное, ул. Юбилейная, 10;
- кадастровый номер 04:01:20211:727, с. Озерное, ул. Юбилейная, 8;
- кадастровый номер 04:01:020203:130, с. Манжерок, ул. Подгорная, 11;
- кадастровый номер 04:01:020201:160, с. Манжерок, пер. Прохладный, 22;
- кадастровый номер 04:01:020201:159, с. Манжерок, пер. Прохладный, 24;
- кадастровый номер 04:01:020211:658, с. Озерное, ул. Мира, 24;
- кадастровый номер 04:01:020211:719, с. Озерное, ул. Мира, 9;
- кадастровый номер 04:01:020211:721, с. Озерное, ул. Мира, 5;
- кадастровый номер 04:01:020201:158, с. Манжерок, пер. Прохладный, 26;
- кадастровый номер 04:01:020201:157, с. Манжерок, пер. Прохладный, 28.

Согласно письменной информации Администрации Манжерокского сельского поселения Майминского района (вх. № 3517 от 01.07.2021г.) после подписания 26.01.2021г. протокола № 2 открытого аукциона №140121/16328604/02 (23 лота) были составлены договоры купли-продажи земельных участков по результатам аукциона и вместе с прочими документами ошибочно подписаны Главой сельской Администрации. Часть договоров были выданы победителям.

На заседании Комиссии УФАС по РА К. представитель заинтересованного лица Б. пояснил, что на земельном участке, по которому Б. является победителем (договор купли-продажи земельного участка № 6 от 28.01.2021г., расположенного по адресу: с. Манжерок, ул. Подгорная, 1Г), имеется объект капитального строительства.

Представитель заявителя А. на заседании Комиссии доводы, приведенные в заявлении, поддержал. Указал, что заявитель не был надлежаще уведомлен о проведении аукциона № 140121/16328604/02 (23 лота). Так же пояснил, что Администрация Манжерокского сельского поселения путем заключения вышеуказанных договоров в нарушение п. 2 0 статьи 39.12 ЗК РФ (отмененного (аннулированного) УФАС по РА аукциона), нарушила право повторно участвовать в торгах.

На заседании Комиссии УФАС по РА представитель Администрации

Манжерокского сельского поселения Майминского района П. нарушения признала.

Таким образом, договоры купли-продажи земельных участков по результатам отменного (аннулированного) УФАС по РА аукциона были заключены незаконно.

В силу [пункта 2 статьи 449](#) ГК РФ признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги, и применение последствий, предусмотренных [статьей 167](#) настоящего Кодекса.

В соответствии с частью 4 статьи 39.11 ЗК РФ 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.

Согласно части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

В соответствии с частью 2 статьи 17 Закона о защите конкуренции наряду с установленными [частью 1](#) настоящей статьи запретами при проведении торгов, запроса котировок, запроса предложений, если организаторами торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиками являются федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, государственные внебюджетные фонды, а также при проведении торгов, запроса котировок, запроса предложений в случае закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд запрещается не предусмотренное федеральными законами или иными нормативными правовыми актами ограничение доступа к участию в торгах, запросе котировок, запросе предложений.

16.07.2021г. Комиссия УФАС по РА на основании пункта 3 части 1 статьи 1.1 статьи 47, частей 1, 3 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции отложила рассмотрение дела № 004/01/17-211/2021 от 11.06.2021г. в связи с принятием заключения об обстоятельствах дела Комиссией УФАС по РА, рассмотрение дела назначено на 05.08.2021г. в 08:00 часов.

Копия заключения об обстоятельствах дела 004/01/17-211/2021 от 16.07.2021г. была направлена в адрес лиц, участвующих в деле.

Возражений на заключение об обстоятельствах дела от Администрации Манжерокского сельского поселения Майминского района, Б., К., ООО «ВЕКТОР», С., К., Б., Т., Б. в адрес УФАС по РА не поступало.

Таким образом, Комиссия УФАС по РА приходит к выводу, что действия Администрации Манжерокского сельского поселения Майминского района, выразившихся в нарушении срока заключения договоров купли-продажи земельных участков (несоблюдение п. 20 ст. 39.12 ЗК РФ, заключение договоров при условии отмены аукциона)), а именно:

- кадастровый номер 04:01:020211:1173, с. Озерное, ул. Горная, 43;
- кадастровый номер 04:01:020211:1148, с. Озерное, ул.75 лет Победы, 19;
- кадастровый номер 04:01:020211:1149, с. Озерное, ул.75 лет Победы, 21;
- кадастровый номер 04:01:020211:1165, с. Озерное, ул. Майская, 22;
- кадастровый номер 04:01:020211:726, с. Озерное, ул. Юбилейная, 10;
- кадастровый номер 04:01:20211:727, с. Озерное, ул. Юбилейная, 8;
- кадастровый номер 04:01:020203:130, с. Манжерок, ул. Подгорная, 11;
- кадастровый номер 04:01:020201:160, с. Манжерок, пер. Прохладный, 22;
- кадастровый номер 04:01:020201:159, с. Манжерок, пер. Прохладный, 24;
- кадастровый номер 04:01:020211:658, с. Озерное, ул. Мира, 24;
- кадастровый номер 04:01:020211:719, с. Озерное, ул. Мира, 9;
- кадастровый номер 04:01:020211:721, с. Озерное, ул. Мира, 5;
- кадастровый номер 04:01:020201:158, с. Манжерок, пер. Прохладный, 26;
- кадастровый номер 04:01:020201:157, с. Манжерок, пер. Прохладный, 28,

а также в несвоевременном размещении извещения на официальном сайте, сокращении срока на подачу заявок на участие в торгах в установленный законом срок, что объективно не обеспечивало возможность своевременной подачи заявки на участие в торгах (сокращает круг потенциальных участников торгов), привели к ограничению конкуренции на торгах в отношении земельных участков и нарушили права участников гражданского оборота, законные интересы неопределенного круга лиц, лишенных объективной возможности претендовать на спорные земельные участки, что противоречит частям 1, 2 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

В связи с установлением нарушения антимонопольного законодательства, Комиссия считает необходимым выдать ответчику по делу предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

На основании вышеизложенного, и руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства,

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях Администрации Манжерокского сельского поселения Майминского района нарушение частей 1, 2 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», при проведении открытого аукциона №140121/16328604/02 (23 лота) по продаже земельных участков, выразившихся в сокращении срока на подачу заявок на участие в торгах (несоблюдение п. 4 ст. 39.12 ЗК РФ); несвоевременном размещении извещения на официальном сайте (несоблюдение п. 19 ст. 39.11 ЗК РФ); нарушении порядка заключения договоров по результатам аукциона (несоблюдение п. 20 ст. 39.12 ЗК РФ, заключение договоров при условии отмены аукциона)).

2. Выдать Администрации Манжерокского сельского поселения Майминского района предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

3. Передать материалы дела уполномоченному лицу УФАС по РА для возбуждения административного производства, предусмотренного частью 1 статьи 14.9 КоАП РФ, в отношении лица, виновного в нарушении антимонопольного законодательства.

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