

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы

" ... "

Дело № 021/10/18.1-1287/2021 г. Чебоксары

Резолютивная часть решения оглашена 14 декабря 2021 года

Решение изготовлено в полном объеме 17 декабря 2021 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры торгов и заключения договоров по результатам торгов, созданная на основании приказа Чувашского УФАС России от 02.08.2021 №87 в составе:

" ... "

в присутствии представителя от организатора торгов - администрации Вурнарского городского поселения Вурнарского района Чувашской Республики -
" ... "

в присутствии заявителя - " ... "

рассмотрев посредством видео-конференц-связи жалобу "..." (далее – Заявитель) на действия организатора торгов при проведении аукциона на заключение договора аренды земельного участка из категории земель населенных пунктов (номер извещения 271021/0402780/21), обжалуемый лот № 7 (Аренда) 533 м² договор аренды, в соответствии с Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Чувашское УФАС России 07.12.2021 поступила жалоба "..." на действия организатора торгов при проведении аукциона на заключение договора аренды земельного участка из категории земель населенных пунктов (номер извещения 271021/0402780/21), обжалуемый лот № 7 (Аренда) 533 м² договор аренды.

Из жалобы следует, что на земельном участке по лоту №7 расположено

сооружение, которое препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием.

Кроме того, организатором торгов нарушены сроки отказа от проведения аукциона и сроки возврата возвращенного задатка.

На основании изложенного, Заявитель просит провести аукцион заново.

На заседании Комиссии Заявитель доводы, изложенные в жалобе, поддержал в полном объеме.

Организатор торгов - администрация Вурнарского городского поселения Вурнарского района Чувашской Республики с нарушениями при проведении торгов не согласна, по основаниям изложенным в отзыве.

Изучив представленные документы, Комиссией установлено следующее.

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства регламентирован статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства (далее в настоящей статье - заявитель).

Частью 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции определено, что в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения.

Чувашским УФАС России жалоба Заявителя признана соответствующей

требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, и принята к рассмотрению по существу.

На основании части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции размещена информация о поступлении указанной жалобы и о приостановлении заключения договоров по результатам торгов на официальном сайте Чувашского УФАС России <https://chuvashia.fas.gov.ru/>.

Основополагающим законом при проведении рассматриваемого аукциона является Земельный кодекс Российской Федерации (далее по тексту - ЗК РФ).

Согласно части 2 статьи 15 ЗК РФ граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с настоящим Кодексом, федеральными законами не могут находиться в частной собственности.

Согласно статьям 39.3, 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением закрытого перечня случаев, установленных данными статьями.

Статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ введен единый порядок, используемый при предоставлении земельных участков на торгах вне зависимости от целей предоставления таких земельных участков.

В соответствии с пунктом 19 статьи 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, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

27.10.2021 в 15 час. 55 мин организатором торгов – администрацией Вурнарского городского поселения Вурнарского района Чувашской Республики на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> размещено извещение № 271021/0402780/21 о проведении аукциона на право заключения аренды земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения.

Обжалуемый Заявителем лот №7 (Аренда) 533 м² договор аренды.

Дата и время окончания приема заявок: 29.11.2021 17:00.

Дата, время и место определения участников аукциона 30.11.2021 г. в 10.00 ч. по московскому времени по адресу: Чувашская Республика, Вурнарский район, пгт. Вурнары, ул. Советская, дом 36.

Дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности 30.11.2021 г. в 14.00 ч. в присутствии членов комиссии и заявителей.

Дата, время и место проведения аукциона: 01.12.2021 г. в 10.00 ч. по московскому времени по адресу: Чувашская Республика, Вурнарский район, пгт. Вурнары, ул. Советская, дом 36, зал совещаний.

Решение об отказе в проведении торгов принимается в течение 10 дней после опубликования объявления.

Порядок и процедура проведения торгов по продаже и аренде земельных участков регламентируется статьей 39.12 Земельного кодекса РФ.

Согласно части 1 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;
- 2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);
- 3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;
- 4) документы, подтверждающие внесение задатка.

В соответствии с пунктом 3 статьи 39.12 Земельного Кодекса РФ организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пунктах 1 и 1.1 настоящей статьи.

Согласно пп. 4 п. 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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 или ведения дачного хозяйства).

Предметом лота № 7 является земельный участок с кадастровым номером 21:09:280128:813, категория земель - населенных пунктов.

Извещением о проводимой аукционе установлено, что обременений на данные земельные участки не имеется, границы установлены в соответствии с требованиями действующего законодательства. Ограничения использования указанных земельных участков не установлены.

На рассмотрении жалобы, представителем Организатора торгов пояснено, что руководствуясь пунктом 4 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), пунктом 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 29.11.2021 администрацией вынесено постановление №190 от 29.11.2021 года «Об отмене аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков по лотам № 6, 7 назначенным на 01.12.2021 г.».

Информационное сообщение об отмене проведении торгов по лотам №6 и №7 опубликовано 29.11.2021 года и размещено на официальном сайте администрации Вурнарского городского поселения Вурнарского района Чувашской Республики, а также на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru.

Установлено, что основанием для отмены аукциона послужило обременение на земельном участке с кадастровым номером 21:09:280128:813, на котором находится объект недвижимости, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

В соответствии с подп. 8 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона в случае, 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.

Изучив представленные документы, пояснения сторон, Комиссия приходит к выводу, что в соответствии с пунктом 8 части 8 статьи 39.11 Земельного Кодекса РФ, в случае наличия на земельном участке зданий, сооружений, объекта незавершенного строительства, принадлежащих гражданам или юридическим лицам, такой земельный участок не может являться предметом торгов. Вместе с тем, Организатором торгов, участок, являющийся предметом вышеуказанных торгов, был выставлен на аукцион. Наличие на данном участке сооружений подтверждается представленными документами.

Учитывая вышеизложенные обстоятельства, довод заявителя признан обоснованным.

Организатором торгов нарушены требования пункта 8 части 8 статьи 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации.

Наряду с вышеизложенным, в силу части 24 статьи 39.11 Земельного Кодекса РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения.

Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и вернуть его участникам внесенные задатки.

В связи с тем, что Земельный Кодекс РФ не содержит норм, устанавливающих срок, в который организатор торгов вправе отказаться от проведения аукциона, применению подлежат правила пункта 4 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ).

В силу пункта 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.

Извещением о проведении торгов установлено, что решение об отказе в проведении торгов принимается в течение 10 дней после опубликования объявления.

Извещение о проведении торгов на заключение договора аренды земельного участка из категории земель населенных пунктов (номер извещения 271021/0402780/21) опубликовано 27.10.2021 в 15 час. 55мин.

Информационное сообщение об отмене проведении торгов по лотам №6 и №7 опубликовано 29.11.2021 года.

Таким образом, организатором торгов администрацией Вурнарского городского поселения Вурнарского района Чувашской Республики в нарушение части 24 статьи 39.11 Земельного Кодекса РФ принято решение об отказе в проведении аукциона № 271021/0402780/21 по лоту № 7 позднее установленного срока.

Кроме того, организатором торгов нарушен срок возврата "... задатка на участие в торгах по лоту №7 (платежное поручение №798448 от 10.12.2021), установленный частью 24 статьи 39.11 Земельного Кодекса РФ.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Согласно части 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) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

В соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает организатору торгов, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Исходя из установленных обстоятельств дела, Комиссия Чувашского УФАС России признает жалобу "... " обоснованной, а в действиях организатора торгов нарушение требований пункта 8 части 8 статьи 39.11, части 24 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Вышеуказанные действия содержат признаки состава административного правонарушения, ответственность за совершение которого предусмотрена ст. 7.32.4 КоАП РФ.

Предписание об устранении выявленных нарушений организатору торгов не выдавать, так как на земельном участке с кадастровым номером: 21:09:280128:813 расположено здание - объект недвижимости.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия Чувашского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу "... " на действия организатора торгов при проведении аукциона на заключение договора аренды земельного участка из категории земель населенных пунктов (номер извещения 271021/0402780/21) обоснованной;

2. Признать в действиях Организатора торгов – администрации Вурнарского городского поселения Вурнарского района Чувашской Республики нарушение требований пункта 8 части 8 статьи 39.11, части 24 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

3. Передать материалы жалобы должностному лицу Чувашского УФАС России уполномоченному на принятие решения о возбуждении дела об административном правонарушении.

Председатель Комиссии "..."

Члены Комиссии "..."

Примечание: решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

2021-10360