

Резолютивная часть решения оглашена 31.10.2023

В полном объеме решение изготовлено 02.11.2023

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее по тексту – Комиссия) в составе:

«...»,

с участием по видео-конференц-связи представителей Администрации МО «Шебалинский район» «...», «...» рассмотрела жалобу «...» на действия организатора торгов Администрации МО «Шебалинский район» при проведении аукциона в открытой форме №22000153720000000082 (лот №1) на право заключения договора купли-продажи земельного участка, площадью 2000 кв.м., кадастровый номер: 04:04:100101:71, расположенного по адресу: Республика Алтай, Шебалинский район, с. Камлак, ул. Садовая, д. 5 «А».

«...» 30.10.2023 представлено ходатайство (вх. №4748-ЭП/23) о рассмотрении жалобы без ее участия.

У С Т А Н О В И Л А:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай 12.10.2023 (вх. №4509/23) поступила жалоба «...» на действия организатора торгов Администрации МО «Шебалинский район» при проведении аукциона в открытой форме №22000153720000000082 (лот №1) на право заключения договора купли-продажи земельного участка, площадью 2000 кв.м., кадастровый номер: 04:04:100101:71, расположенного по адресу: Республика Алтай, Шебалинский район, с.Камлак, ул. Садовая, д. 5 «А».

Заявитель в жалобе указывает, что в нарушение требований земельного законодательства организатором торгов в извещении о проведении аукциона в открытой форме №22000153720000000082 (лот №1) не указаны сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также на публичной кадастровой карте (pkk.rosreestr.ru) границы земельного участка с кадастровым номером 04:04:100101:71 не отображаются (указано, что участок без координат границ).

Уведомлением от 16.10.2023 рассмотрение жалобы назначено в УФАС

по РА на 23.10.2023 в 14:30 часов. В соответствии с частью 18 статьи 18.1 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» организатору торгов выдано требование приостановить торги (на стадии подписания договора купли-продажи земельного участка) до рассмотрения жалобы по существу.

Информация о рассмотрении жалобы и сама жалоба размещены на официальном сайте управления (www.alfr.fas.gov.ru) и на ГИС торги (www.torgi.gov.ru).

Администрацией МО «Шебалинский район» 18.10.2023 (вх. №4579-ЭП/23) представлены запрошенные управлением пояснения и документы.

В соответствии с частью 14.1 статьи 18.1 Федерального закона №135-ФЗ «О защите конкуренции» 23.10.2023 Комиссией принято решение об отложении рассмотрения жалобы в связи с необходимостью истребования дополнительных документов. Рассмотрение жалобы назначено на 15:00 час. 31.10.2023. Информация о новой дате и времени заседания Комиссии направлена заявителю и организатору торгов по электронной почте, а также размещена на официальном сайте управления и на ГИС торги (www.torgi.gov.ru).

Администрацией МО «Шебалинский район» 30.10.2023 (вх. №4750-ЭП/23) представлены запрошенные управлением документы.

24.10.2023, 27.10.2023 УФАС по РА направлены запросы о предоставлении информации и документов в филиал ППК «Роскадастр по Республике Алтай» и Управление Росреестра по Республике Алтай.

Запрошенные пояснения и документы представлены 26.10.2023 (вх. №1422-ЭП/23) и 30.10.2023 (вх. №4763-ЭП/23) соответственно.

Рассмотрев представленные документы, заслушав представителей Администрации МО «Шебалинский район», Комиссия УФАС по РА установила следующее.

Распоряжением Главы МО «Шебалинский район» от 04.09.2023 №405-р Администрацией МО «Шебалинский район» принято решение о проведении аукциона в открытой форме на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 04:04:100101:71, расположенного по адресу: Республика Алтай, Шебалинский район, с. Камлак, ул. Садовая, д. 5 «А», общей площадью 2000 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов. Разрешенное использование - для строительства жилого дома.

Согласно данного распоряжения аукцион на право заключения договора купли-продажи земельного участка проводится на основании ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

06.09.2023 организатором торгов Администрацией МО «Шебалинский район» на ГИС торги (www.torgi.gov.ru) размещено извещение о проведении аукциона в открытой форме №22000153720000000082 на заключение договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 04:04:100101:71, расположенного по адресу: Республика Алтай, Шебалинский район, с. Камлак, ул. Садовая, д. 5 «А», общей площадью 2000 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов. Разрешенное использование - для строительства жилого дома.

Начальная цена земельного участка - 560000,00 рублей.

На участие в аукционе поступило 10 заявок (протокол №92 рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе от 09.10.2023). Победителем аукциона определен «...» (протокол №94 о результатах открытого аукциона на заключение договора купли-продажи земельного участка от 13.10.2023).

Протоколы размещены организатором торгов на ГИС торги 09.10.2023 и 13.10.2023 соответственно.

Заявитель в жалобе указывает, что на публичной кадастровой карте (pkk.rosreestr.ru) границы земельного участка с кадастровым номером 04:04:100101:71 не отображаются (указано, что участок без координат границ).

В соответствии с п. п. 1 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), земельный участок находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона если границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости».

Комиссией УФАС по РА установлено, что на 23.10.2023 (дата заседания Комиссии) на публичной кадастровой карте (pkk.rosreestr.ru) границы земельного участка с кадастровым номером 04:04:100101:71 не отображаются (указано, что участок без координат границ).

На заседании Комиссии УФАС по РА представители организатора торгов пояснили, что границы земельного участка определены. На листе 6, 7 раздела 3.1 выписки Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 04:04:100101:71 имеется описание местоположения и координаты точек границы данного земельного участка.

24.10.2023 УФАС по РА направлен запрос в филиал ППК «Роскадастр по Республике Алтай» о предоставлении пояснений о том, установлены ли границы земельного участка с кадастровым номером 04:04:100101:71.

Согласно представленным пояснениям филиала ППК «Роскадастр по

Республике Алтай» (вх. №4722-ЭП/23 от 26.10.2023) по сведениям Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 04:04:100101:71 установлены. Филиалом дополнительно осуществлена выгрузка сведений по данному земельному участку на публичную кадастровую карту.

Таким образом, по состоянию на дату размещения извещения о проведении аукциона в открытой форме №22000153720000000082 (лот №1) границы земельного участка с кадастровым номером 04:04:100101:71 были определены, по состоянию на 31.10.2023 данная информация отражается на публичной кадастровой карте (pkk.rosreestr.ru).

Довод жалобы «...» является необоснованным.

Заявитель в жалобе указывает, что в нарушение требований земельного законодательства организатором торгов в извещении о проведении аукциона в открытой форме №22000153720000000082 (лот №1) не указаны сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона, в том числе, 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).

В извещении о проведении аукциона в открытой форме №22000153720000000082 и в прилагаемых к нему документах отсутствуют какие-либо сведения о возможности (невозможности) 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).

На заседании Комиссии УФАС по РА представитель Администрации МО «Шебалинский район» пояснила, что в связи с отсутствием опыта работы ею допущено данное нарушение.

Таким образом, организатором торгов Администрацией МО «Шебалинский район» нарушен пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

За данное нарушение предусмотрена административная ответственность по ч. 10 ст. 7.32.4 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

Согласно части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) заказчика, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона, в том числе, сведения 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).

В извещении о проведении аукциона в открытой форме №22000153720000000082 и в прилагаемых к нему документах отсутствуют какие-либо сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Таким образом, организатором торгов Администрацией МО «Шебалинский район» нарушен пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

За данное нарушение предусмотрена административная ответственность по ч. 10 ст. 7.32.4 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

Согласно п. 1 ст. 39.13 ЗК РФ аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, **проводятся в электронной форме (электронный аукцион), за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом.** Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 данного кодекса, с учетом особенностей, установленных данной статьей.

На основании ч. 3 ст. 3 Федерального закона от 07.10.2022 №385-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и признании утратившей силу части 7 статьи 34 Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон №385-ФЗ) органами государственной власти субъектов Российской Федерации могут быть определены муниципальные образования, на территориях которых расположены находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки, в отношении которых до 1 января 2026 года аукционы по продаже земельных

участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо на право заключения договоров аренды таких участков в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ в электронной форме не проводятся по причине технической невозможности участия в них граждан и (или) крестьянских (фермерских) хозяйств в связи с ограничением либо отсутствием доступа к подключению к информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на территориях данных муниципальных образований.

Согласно извещению о проведении аукциона в открытой форме №22000153720000000082 Администрацией МО «Шебалинский район» аукцион проводится не в электронной форме с учетом части 3 статьи 3 Федерального закона №385-ФЗ.

Однако, органами государственной власти Республики Алтай **не принимались акты**, определяющие, что аукционы на право заключения договоров аренды или по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенных на территории Шебалинского района, могут проводиться не в электронной форме.

Следовательно, Администрацией МО «Шебалинский район» нарушены требования п. 1 ст. 39.13 ЗК РФ.

За данное нарушение предусмотрена административная ответственность по ч. 2 ст. 7.32.4 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

В соответствии с п. 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).

Комиссией УФАС по РА установлено, что протокол №94 о результатах открытого аукциона на заключение договора купли-продажи земельного участка от 13.10.2023 не содержит сведений о месте, дате и времени проведения аукциона, площади земельного участка; о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона, фамилию, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона.

Следовательно, Администрацией МО «Шебалинский район» нарушены требования п. 3К РФ.

За данное нарушение предусмотрена административная ответственность по ч. 10 ст. 7.32.4 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

В соответствии с п. 20 ст. 39.12 ЗК РФ по результатам аукциона 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.**

В ответ на запрос УФАС по РА в адрес Администрации МО «Шебалинский район», филиала ППК «Роскадастр по Республике Алтай» и Управления Росреестра по Республике Алтай представлены следующие документы: подписанный членами комиссии протокол №94 о результатах открытого аукциона на заключение договора купли-продажи земельного участка от 13.10.2023; чек-ордер от 13.10.2023 на сумму 1293000,00 руб. за выкуп земельного участка; заявление «...» на государственную регистрацию права на земельный участок с кадастровым номером 04:04:100101:71 от 13.10.2023; договор купли-продажи земельного участка №41/23, заключенный 13.10.2023 между Администрацией МО «Шебалинский район» и «...».

Из представленных документов следует, что договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 04:04:100101:71 заключен Администрацией МО «Шебалинский район» с победителем аукциона в открытой форме №22000153720000000082 (лот №1) 13.10.2023.

Комиссией УФАС по РА установлено, что протокол №94 о результатах открытого аукциона на заключение договора купли-продажи земельного участка от 13.10.2023 размещен организатором торгов на ГИС торги (www.torgi.gov.ru) 13.10.2023.

На заседании Комиссии представитель Администрации МО «Шебалинский район» пояснила, что в связи с тем, что победитель аукциона проживает в г. Москва договор купли-продажи заключен 13.10.2023.

Следовательно, Администрацией МО «Шебалинский район» нарушены требования п. 3К РФ.

За данное нарушение предусмотрена административная ответственность по ч. 8 ст. 7.32.4 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

В связи с тем, что 13.10.2023 договор №41/23 купли-продажи земельного участка Администрацией МО «Шебалинский район» заключен с «...», у Комиссии УФАС по РА отсутствуют правовые основания для выдачи организатору торгов предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.

На основании вышеизложенного, и руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай,

Р Е Ш И Л А:

1. Признать жалобу «...» на действия организатора торгов Администрации МО «Шебалинский район» при проведении аукциона в открытой форме №22000153720000000082 (лот №1) на право заключения договора купли-продажи земельного участка, площадью 2000 кв.м., кадастровый номер: 04:04:100101:71, расположенного по адресу: Республика Алтай, Шебалинский район, с. Камлак, ул. Садовая, д. 5 «А» обоснованной.

2. Признать организатора торгов Администрацию МО «Шебалинский район» нарушившей пп. 4 п. 21 ст. 39.11, п. 15 ст. 39.12, п. 20 ст. 39.12, п. 1 ст. 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации в связи с неуказанием в извещении о проведении аукциона в открытой форме №22000153720000000082 (лот №1) сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о возможности подключения (технологического

присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения; проведением аукциона в открытой форме №22000153720000000082 (лот №1) на заключение договора купли-продажи земельного участка не в электронной форме; ненадлежащим оформлением протокола №94 о результатах открытого аукциона от 13.10.2023 года; заключением договора №41/23 купли продажи земельного участка от 13.10.2023 ранее, чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

3. Передать материалы дела должностному лицу для принятия решения о возбуждении дела по части 2, 8, 10 статьи 7.32.4 Кодекса об административных правонарушениях РФ.

4. Передать материалы дела должностному лицу для подготовки и направления искового заявления о признании недействительными аукциона в открытой форме №22000153720000000082 с применением последствий недействительности договора №41/23 купли продажи земельного участка от 13.10.2023.

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