

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы

Дело № 021/10/18.1-622/2022 г. Чебоксары

Резолютивная часть решения оглашена 07 июля 2022 года

Решение изготовлено в полном объеме 12 июля 2022 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 от организатора торгов – администрации города Канаш Чувашской Республики – "...", представителя по доверенности,

в отсутствие заявителя, надлежащим образом извещенного о месте и времени рассмотрения жалобы, направившего ходатайство о рассмотрении жалобы без его участия (вх. № 7388-ЭП/22 от 06.07.2022г.),

рассмотрев посредством видео-конференц-связи жалобу "..." на действия организатора торгов - администрации города Канаш Чувашской Республики при проведении открытого земельного аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 21:04:010205:1926 площадью 501 кв. м., категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – хранение автотранспорта, расположенный по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, г. Канаш (изв. № 160522/0071885/01), в соответствии с Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Чувашское УФАС России 28.06.2022 обратился "..." с жалобой на действия организатора торгов - администрации города Канаш Чувашской Республики при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 21:04:010205:1926 площадью 501 кв. м., категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – хранение автотранспорта, расположенный по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, г. Канаш (изв. № 160522/0071885/01).

В жалобе Заявитель указал следующие нарушения:

- организатором торгов в извещении в пункте 10 не указаны минимальные и максимальные допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства;
- во время проведения открытого земельного аукциона аудио – видео съемка не осуществлялась;
- на шаге торгов «483» аукционист, при поднятой Заявителем карточкой, отсчитал быстро «1,2,3» и объявил победителем участника с карточкой №5. Аукциониста было плохо слышно.

На основании изложенного, Заявитель просит признать жалобу обоснованной, признать аукцион незаконным и выдать организатору торгов предписание об устранении нарушений.

Представитель Организатора торгов с жалобой не согласилась, просил признать жалобу необоснованной.

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 № 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 [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.

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

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.

16.05.2022 в 10 час. 44 мин. организатором торгов – администрацией города Канаш Чувашской Республики на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> размещено извещение № 160522/0071885/01 о проведении открытого земельного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 21:04:010205:1926 площадью 501 кв. м., категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – хранение автотранспорта, расположенный по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, Канаш г.

По доводу заявителя о том, что организатором торгов в извещении в пункте 10 не указано минимальные и максимальные допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, Комиссия установила следующее.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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 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).

Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, согласно п. п. 3 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации не может быть предметом аукциона, если 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.

Комиссией Чувашского УФАС России установлено, что в извещении № 160522/0071885/01 о проведении открытого земельного аукциона, размещенное на сайте <https://torgi.gov.ru/> в пункте 10 указано: «Лот № 1 согласно Правилам землепользования и застройки Канашского городского округа, утвержденных Решением Собрании депутатов города Канаш Чувашской Республики № 7/4 от 17.02.2021 г., земельный участок с кадастровым номером 21:04:010205:1926, расположен в территориальной зоне Ж1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами.»

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Канашского городского округа утвержденного решением Собрании депутатов города Канаш от 17.02.2021 № 7/4 зона Ж1 включает в себя следующие виды разрешенного использования земельного участка:

Таблица 1 – Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капстроительства			
			Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж	Предельные размеры земельных участков (мин.- макс.), га	Максимальный процент застройки, %	Иные показатели
Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства						
1. 1	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	3	0,03 -0,12	п.4 примечания	*
2. 2	2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	4	мин. 0,12	50	*
3. 3	2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	3	0,08- 0,15	п.4 примечания	*
4. 4	2.3	Блокированная жилая застройка	3	мин.0,03	40	*
5. 5	2.7.1	Хранение автотранспорта	1	Не регламентируется	80	*
6. 6		Бытовое				*

7. 7	3.3	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с классификацией объектов недвижимости)	2	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	мин. 0,05 / 75	*	
№ п/п	7. 8	3.5.1 Код (числовое обозначение) в соответствии с классификатором	3	Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж	п.8, 9 примечания	30	*
	8. 8	Магазины, утвержденным уполномоченным органом исполнительной власти	2	Предельные размеры земельных участков (мин.- макс.), га	мин. 0,05	60	Иные * показатели
	9. 9	4.5	2	мин. 0,15	60	*	
	10. 10	11.1		Не регламентируется	Не регламентируется	Не регламентируется	*

Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства

11. 11	3.2	Социальное обслуживание	2	мин. 0,3	60	*
12. 12	3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3	мин. 0,03	60	*
13. 13	3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	2	мин. 1,5	60	*
14. 14	3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	2	мин. 0,03	60	*
15. 15	3.10.2	Приюты для животных	2	мин. 0,35	60	*
16. 16	3.6	Культурное развитие	2	мин. 0,2	70	*
17. 17	3.7	Религиозное использование	-	мин. 0,3	80	*
18. 18	3.8	Общественное управление	2	мин. 0,12	60	*
19. 19	4.1	Деловое управление	2	мин. 0,12	60	*
20. 20	4.3	Рынки	2	мин. 0,10	80	*
21. 21	4.5	Банковская и страховая деятельность	2	мин. 0,15	60	*
22. 22	4.6	Общественное питание	2	мин. 0,05	60	*
23. 23	4.7	Гостиничное обслуживание	3	п.10 примечания	60	*
24. 24	4.8	Развлечения	2	мин. 0,15	60	*
25. 25		Служебные				

26.	26	4.9.1	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Управлением Федеральной исполнительной власти)	2	мин. 0,05	80	*
№	п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Управлением Федеральной исполнительной власти)	Предельная этажность зданий, строений, сооружений, не этажи	Предельные размеры земельных участков (мин. - макс.), га	Максимальный процент застройки, %	Иные показатели
27.	27	6.12	Связь	Не регламентируется	Не регламентируется	Не регламентируется	*
28.	28	6.12	Земельные участки (территории) общего пользования	Не регламентируется	Не регламентируется	Не регламентируется	*

Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства

29.	29	3.1	Коммунальное обслуживание	Не регламентируется	Не регламентируется	Не регламентируется	*
30.	30	6.8	Связь	Не регламентируется	Не регламентируется	Не регламентируется	*
31.	31	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Не регламентируется	Не регламентируется	Не регламентируется	*

Таким образом, в рассматриваемом случае в соответствии с основным видом разрешенного использования земельный участок с кадастровым номером 21:04:010205:1926 предусматривает возможность строительства одноэтажного здания, сооружения.

Как установлено Комиссией, организатором торгов в извещении не указаны конкретные минимальные и максимальные допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства. Присутствует лишь информация о зоне расположения данного земельного участка.

Следовательно, Организатором аукциона нарушено требование подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ. Довод жалобы признается обоснованным.

Довод Заявителя о том, что во время проведения открытого земельного аукциона аудио – видео съемка не осуществлялась, Комиссия признала необоснованным ввиду следующего.

ЗК РФ не содержит обязанности организатора торгов осуществлять аудио- и видеозапись аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Так, согласно части 9 статьи 39.12 ЗК РФ организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок. Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и размещается на официальном сайте не позднее чем на следующий день после дня подписания протокола.

Вместе с тем, частью 15 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что 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).

Протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола (часть 16 статьи 39.12 ЗК РФ).

По доводу заявителя о том, что на шаге торгов «483» аукционист, при поднятой Заявителем карточкой, отсчитал быстро «1,2,3» и объявил победителем участника с карточкой №5, Комиссия установила следующее.

В соответствии с пунктом 18 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона ("шаг аукциона"). "Шаг аукциона" устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

Согласно подпункту 3 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать в том числе сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона.

Порядок и процедура проведения торгов по продаже и аренде земельных участков регламентируется с порядком, указанным в аукционной документации и статьей 39.12 Земельного кодекса РФ.

Порядок проведения аукциона, согласно извещению о проведении торгов № 160522/0071885/01, указан п. 24 к извещению.

Комиссией установлено, что разделом 24 извещением о проведении Аукциона Организатором определен в том числе следующий порядок проведения аукциона и определения победителя:

– аукционистом оглашаются номер (наименование) лота, его краткая характеристика, начальная цена и «шаг аукциона», а также номера карточек участников аукциона по данному лоту;

– после оглашения аукционистом начальной цены аукциона, увеличенной в соответствии с «шагом аукциона», участникам аукциона предлагается заявить эту цену путем поднятия карточек;

– каждая последующая цена, превышающая предыдущую цену на «шаг аукциона», заявляется участниками аукциона путем поднятия карточек;

– аукционист объявляет номер карточки участника аукциона, который первым поднял карточку после объявления аукционистом начальной цены аукциона, увеличенной в соответствии с «шагом аукциона», последней цены аукциона, увеличенной в соответствии с «шагом аукциона» или последней цены аукциона, заявленной участником аукциона;

– участник вправе при поднятии карточки заявить цену кратную шагу аукциона с «голоса»,

– аукцион считается завершенным, если после трехкратного объявления аукционистом последнего предложения о цене аукциона ни один участник аукциона не поднял карточку. В этом случае аукционист объявляет об окончании проведения аукциона, последнее предложение о цене аукциона, номер карточки победителя аукциона.

– победителем аукциона признается участник, номер карточки которого и заявленная цена были названы аукционистом последними;

– если после трехкратного объявления начальной цены лота, увеличенной в соответствии с «шагом аукциона», ни один из участников не поднял карточку, аукцион по данному лоту объявляется аукционистом завершенным.

Комиссия Чувашского УФАС России, изучив представленные "..." аудио-видео записи, установила, что на шаге торгов 483 участником №4 "..." была поднята карточка, однако аукционист при поднятой карточке отсчитал 1.2.3. и объявил победителя с карточкой №5.

Таким образом Организатор торгов неправомерно завершил проведение торгов, тем самым нарушив порядок проведения аукциона и требования пункта 18 и 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации. Довод заявителя Комиссия признает обоснованным.

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

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.

В целях устранения допущенного нарушения, Комиссия считает необходимым выдать организатору торгов предписание об устранении выявленных нарушений.

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 - администрации города Канаш Чувашской Республики при проведении открытого земельного аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 21:04:010205:1926 площадью 501 кв. м., категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – хранение автотранспорта, расположенный по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, г. Канаш (изв. № 160522/0071885/01) обоснованной.
2. Выдать организатору торгов - администрации города Канаш Чувашской Республики предписание об устранении выявленных нарушений;
3. Передать материалы жалобы должностному лицу Чувашского УФАС России, уполномоченному на принятие решения о возбуждении дела об административном правонарушении.

Председатель Комиссии "..."

Члены Комиссии "..."

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.