

Исх. № 04-04/1409 от 03.02.2022 г

Комиссия Татарстанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по рассмотрению жалоб в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

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

в присутствии представителя организатора торгов Палаты имущественных и земельных отношений Пестречинского района Республики Татарстан – Ивановой С.Н. (доверенность №2 от 31.01.2022 г.), в присутствии заявителя <...> – (физическое лицо), рассмотрев посредством видеоконференцсвязи жалобу заявителя <...> – (физическое лицо) (вх. №787/ж от 24.01.2022 г.) на действия организатора торгов Палаты имущественных и земельных отношений Пестречинского района Республики Татарстан при проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 16:33:080517:219 с видом разрешенного использования для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Шигалеевское сельское поселение, номер извещения на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> №141221/0946629/01 от 15.12.2021 (открытый аукцион), лот №19,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №141221/0946629/01 о проведении торгов на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 16:33:080517:219 размещено на официальном сайте Российской Федерации <https://torgi.gov.ru/> 15.12.2021 г.

Организатор торгов: Палата имущественных и земельных отношений Пестречинского района Республики Татарстан.

Предмет торгов: Лот № 19 – Земельный участок с кадастровым номером 16:33:080517:219 общей площадью 17564 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Шигалеевское сельское поселение. Категория – земли населенных пунктов/ разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства. Вид права – собственность.

Начальная цена – 514 300 рублей.

Шаг аукциона – 15 429.

Размер задатка для участия в аукционе – 514 300 руб.

Дата и время начала приема заявок: 15.12.2021 10:00

Дата и время окончания приема заявок: 12.01.2022 12:00

Дата и время проведения аукциона: 17.01.2022 09:00

Суть жалобы, по мнению заявителя, торги проведены с нарушениями норм действующего законодательства.

Организатор торгов с доводами, изложенными в жалобе не согласился, представил письменные и устные пояснения, а также документы по торгам, которые приобщены к материалам дела.

Жалоба заявителя подлежит рассмотрению в рамках статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-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. № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее – Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Рассматриваемый аукцион проводился в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ, на основании Распоряжения Палаты имущественных и земельных отношений Пестречинского муниципального района РТ №2102 от 24 ноября 2021 года, Распоряжения Палаты имущественных и земельных отношений Пестречинского муниципального района РТ №2103/р от 24 ноября 2021 года, Распоряжения Палаты имущественных и земельных отношений Пестречинского муниципального района РТ № 1808/р от 14 октября 2021 года, Постановления Исполнительного комитета Шигалеевского сельского поселения Пестречинского муниципального района РТ №25 от 13 декабря 2021 года, Распоряжения Палаты имущественных и земельных отношений Пестречинского муниципального района РТ № 2198 от 10 декабря 2021 года.

Комиссия Татарстанского УФАС России по результатам рассмотрения доводов заявителя на действия организатора торгов и позиции организатора торгов, изучения документации приходит к следующим выводам.

Относительно довода заявителя о некорректном указании организатором торгов в извещении о проведении открытого аукциона информации относительно местонахождения реализуемого земельного участка.

В соответствии с пунктом 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса 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).

В силу пункта 1 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса 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».

Согласно позиции заявителя рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 16:33:080517:219 расположен в границах Кошцаковского сельского поселения, а не Шигалеевского, как указано в аукционной документации. Данное обстоятельство подтверждается Генеральным планом Кошцаковского сельского поселения, утвержденным 08.07.2021г., и Правилами землепользования и застройки Кошцаковского сельского поселения, утвержденными 24.11.2021 г.

Вместе с тем, в ходе рассмотрения жалобы, организатор торгов пояснил, что в соответствии с Генеральным планом и Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Кошцаковское сельское поселение» Пестречинского муниципального района РТ земельный участок с кадастровым номером 16:33:080517:219, категория – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства, расположен по адресу: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Шигалеевское сельское поселение, общей площадью 17564 кв.м., был образован на основании Постановления исполнительного комитета Шигалеевского сельского поселения Пестречинского муниципального района РТ №13 от 09.07.2021 г., путем раздела с сохранением в изменённых границах исходного земельного участка с кадастровым номером 16:33:000000:111.

Кроме того Комиссией установлено, что согласно данным опубликованным на официальном сайте <https://pkk.rosreestr.ru/> земельный участок с кадастровым номером 16:33:080517:219 находится по адресу Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Шигалеевское сельское поселение (рис. 1).

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что при указании в аукционной документации адреса (местоположения) реализуемого земельного участка по Лоту №19 в действиях организатора торгов отсутствуют признаки нарушения действующего законодательства.

Довод заявителя признан необоснованным.

Относительно довода заявителя об отсутствии в извещении о проведении торгов сведений обязательных к опубликованию в соответствии с требованиями законодательства.

Как указывалось выше, согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса 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).

Согласно доводу заявителя в извещении о проведении торгов в отношении Лота №19 отсутствует информация о предельной свободной мощности существующих сетей (сети газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, электроснабжения), максимальной нагрузке и сроках подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение).

Вместе с тем в ходе рассмотрения жалобы организатор торгов пояснил, что земельный участок с кадастровым номером 16:33:080517:219 относится к землям сельскохозяйственных угодий. Сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

Сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения не могут включаться в границы территории ведения гражданами садоводства для собственных нужд, а также использоваться для строительства садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей на садовом земельном участке.

Основной вид разрешенного использования земельного участка кадастровым номером 16:33:080517:219 не предусматривает строительство.

При этом Комиссией Татарстанского УФАС России установлено, что в извещении о проведении торгов №141221/0946629/01 содержится, в том числе, информация о технических условиях подключения и по Лоту №19:

- письмо о технических возможностях подключения №03/2-12738 от 26.10.2021 г. от ООО «Газпром Трансгаз Казань» (стр. 4).

- письмо о технических возможностях подключения №211-25/4617 от 04.10.2021г. от филиала АО «Сетевая компания» Приволжские электрические сети (стр. 5).

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу, что организатором торгов в извещении о проведении торгов №141221/0946629/01 указаны все сведения, предусмотренные пунктом 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса, в

том числе и в отношении земельного участка по Лоту №19.

Довод заявителя признан необоснованным.

Относительно довода заявителя об установлении организатором торгов коротких сроков приема заявок на участие в торгах.

В силу части 1 статьи 39.12 Земельного кодекса 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.

Частью 4 статьи 39.12 Земельного кодекса установлено, что 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.

Частью 6 статьи 39.12 Земельного кодекса установлено, что заявка на участие в аукционе, поступившая по истечении срока приема заявок, возвращается заявителю в день ее поступления.

Согласно части 8 статьи 39.12 Земельного кодекса заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

- 1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;
- 2) непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;
- 3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;
- 4) наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

В соответствии с извещением о проведении открытого аукциона организатором торгов было установлено время приема заявок: в рабочие дни с 10.00 до 12.00 часа

«15» декабря 2021 г. по «12» января 2022 г. по адресу: РТ, Пестречинский муниципальный район, с. Пестрецы, ул. Советская, д. 34, 2 этаж, каб. 3.

Согласно доводам заявителя, прием заявок осуществляется не в течение всего рабочего дня, а всего лишь 2 часа в день по будням (с учетом праздничных и выходных дней – 16 дней по 2 часа), что, по мнению заявителя, ограничивает конкуренцию.

Согласно пояснениям организатора торгов сроки приема заявок на участие в открытом аукционе установлены в соответствии с требованиями действующего законодательства, в том числе согласно нормам статьи 39.12 Земельного кодекса.

Вместе с тем, в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе по лоту №19 было подано 2 заявки, что подтверждается протоколом №1 от 13.01.2022 г.

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.

При этом, при проведении торгов необходимо исходить из принципов целесообразности и разумности, а также иметь в виду, что целью проведения торгов является также получение максимально возможной выгоды, что, в том числе, достигается путем участия наибольшего числа лиц в проводимых торгах. Однако при установлении времени приема заявок всего два часа в день в рабочие дни может привести к ограничению потенциального числа участников торгов, так как участники, территориально находящиеся за пределами Пестречинского муниципального района Республики Татарстан, в иных регионах, имеют ограниченные временные рамки для направления (подачи) заявок на участие в торгах.

Таким образом, Комиссия Татарстанского УФАС России, изучив доводы сторон, а также документацию по торгам, приходит к выводу, что организатором торгов при установлении в извещении сроков приема заявок на участие в открытом аукционе нарушены требования статьи 39.12 Земельного кодекса, части 2 статьи 17 Закона о защите конкуренции в части указания коротких временных рамок (два часа в рабочие дни) приема заявок на участие в торгах в пределах определенного периода.

Довод заявителя признан обоснованным.

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

РЕШИЛА:

Признать жалобу заявителя <...> – (физическое лицо) (вх. №787/ж от 24.01.2022 г.) на действия организатора торгов Палаты имущественных и земельных отношений Пестречинского района Республики Татарстан при проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 16:33:080517:219 с видом разрешенного использования для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Шигалеевское сельское поселение, номер извещения на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> №141221/0946629/01 от 15.12.2021 (открытый аукцион), лот №19 обоснованной частично.

Признать организатора торгов Палату имущественных и земельных отношений Пестречинского района Республики Татарстан нарушившим требования статьи 39.12 Земельного кодекса, части 2 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Выдать организатору торгов Палате имущественных и земельных отношений Пестречинского района 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)