

## РЕШЕНИЕ

### Комиссии по контролю в сфере проведения торгов

#### по делу 012/01/18.1-653/2022

01 сентября 2022 года  
Йошкар-Ола

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Марий Эл по контролю в сфере проведения торгов (далее - Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии – <...> заместителя руководителя – начальник отдела аналитической работы и контроля хозяйствующих субъектов;

членов Комиссии:

<...> – ведущий специалист отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти;

<...> – специалист 1 разряда отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти;

в присутствии представителей:

- организатора торгов – Юринская городская администрация Юринского муниципального района: главы Юринской городской администрации <...>;

- в отсутствие заявителя – <...>, надлежащим образом извещенного о времени и месте рассмотрения

рассмотрев жалобу заявителя на действия организатора торгов при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков с кадастровыми номерами 12:01:0203016:25; 12:01:0203016:28 (номер извещения на сайте <https://torgi.gov.ru/> № 140722/11547984/01 от 14.07.2022),

### УСТАНОВИЛА:

14.07.2022 Юринской городской администрации Юринского муниципального района Республики Марий Эл на официальной сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) было размещено Извещение № 140722/11547984/01 о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков, находящегося в ведении Юринской городской администрации Юринского муниципального района

**По лоту № 1** на аукцион выставлен земельный участок общей площадью **4 749** кв.м., с кадастровым номером 12:01:0203016:25, из земель населенных пунктов, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, Юринский район, пгт. Юрино, ул. Волжская набережная, 1, срок аренды - 5 лет, предмет торга - ежегодная арендная плата, начальная цена - 32 000 рублей 00 копеек. Шаг аукциона - 960 рублей 00 копеек.

**По лоту № 2** на аукцион выставлен земельный участок общей площадью 2 848 кв.м., с кадастровым номером 12:01:0203016:28, из земель населенных пунктов, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, Юринский район, пгт. Юрино, ул. Волжская набережная, 2, срок аренды - 5 лет, предмет торга - ежегодная арендная плата, начальная цена - 20000 рублей 00 копеек. Шаг аукциона - 600 рублей 00 копеек.

Извещение № 140722/11547984/01 о проведении указанного аукциона размещено организатором торгов на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов **14.07.2022 года**

Из части 2 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции) следует, что 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.

В аукционе по лоту № 2 приняли участие три участника: физическое лицо - <...>, физическое лицо - <...>, физическое лицо <...>.

По результатам аукциона по лоту № 2 его победителем признан <...> (участник № 4), предложивший арендную плату в сумме 90 200 рублей 00 копеек. Протокол № 6/22-6 от 15.08.2022 года об итогах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка по Лоту № 2 подписан победителем аукциона.

25.08.2022 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Марий Эл поступила жалоба <...>.

Заявитель полагает, что **организатор аукциона Юринская городская администрация Юринского муниципального района Республики Марий Эл нарушила ст. ст. 39.11, 39.12 ЗК РФ при проведении указанных торгов.**

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Марий Эл приняло жалобу к рассмотрению.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные пояснения.

Заслушав пояснения представителей лиц, участвующих в деле, изучив представленные документы и материалы, обсудив доводы жалобы и дополнения к ней, Комиссия пришла к следующим выводам.

1. Относительно довода заявителя о том, что организатором торгов - Юринской городской администрации Юринского муниципального района Республики Марий Эл **был нарушен порядок проведения аукциона,** который должен содержаться в извещении о проведении аукциона. Заявитель полагает, что в извещении о проведении торгов № 140722/11547984/01 организатор аукциона не установил правила проведения аукциона.

Организатор торгов с данными доводами не согласился, пояснил: В извещение о проведении аукциона содержатся сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона. В извещении указано, что Порядок проведения аукциона осуществляется в соответствии со ст. 39.11-39.12 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001г. № 136-03. Извещение прилагается. Дополнительно в целях упорядочения процедуры проведения аукциона объявлен порядок проведения аукциона, что и подтверждается в жалобе <... >. Участники аукциона поднимают карточки после оглашения начального размера арендной платы и каждого очередного размера арендной платы в случае, если готовы заключить договор аренды в соответствии с этим размером арендной платы. Каждый последующий размер арендной платы назначается путем увеличения текущего размера арендной платы на «шаг аукциона». После объявления очередного размера арендной платы ведущий аукциона называет номер карточки участника аукциона, который первым поднял карточку, и указывает на этого участника аукциона. Затем объявляется следующий размер арендной платы в соответствии с «шагом аукциона». При отсутствии участников аукциона, готовых заключить договор аренды в соответствии с названным размером арендной платы, ведущий аукциона повторяет этот размер арендной платы три раза. Если после троекратного объявления очередного размера арендной платы ни один из участников аукциона не поднял карточку, аукцион завершается. Победителем аукциона признается тот участник аукциона, номер карточки которого был назван последним. Такой порядок не ущемляет права участников аукциона и не противоречит принципу аукциона.

При проведении аукциона организатором аукциона велась видеозапись.

Из видеозаписи аукциона следует, что порядок проведения аукциона доведен до участников аукциона устно перед его проведением. В частности

объявлено, что:

*Во время всей процедуры проведения аукциона, включая перерыв, участникам аукциона, их представителям запрещается вступать в переговоры между собой, выходить из кабинета, в котором проходит аукцион, перебивать аукциониста.*

Звуковые сигналы должны быть выключены. Все спорные вопросы решаются после проведения аукциона.

Аукцион проводится путем повышения начальной цены предмета аукциона, указанной в извещении о проведении аукциона, на «шаг аукциона».

*Участники аукциона поднимают карточки после оглашения начального размера арендной платы и каждого очередного размера арендной платы, в случае если готовы заключить договор аренды в соответствии с этим размером арендной платы.*

**Каждый последующий размер арендной платы ведущий аукциона назначает путем увеличения текущего размера арендной платы на «шаг аукциона».**

После объявления очередного размера арендной платы ведущий аукциона называет *M* карточки участника аукциона, который первым поднял карточку и указывает на этого участника аукциона.

Затем ведущий аукциона объявляет следующий размер арендной платы в соответствии с «шагом аукциона».

При отсутствии участников аукциона, готовых заключить договор аренды в соответствии с названным размером арендной платы, ведущий аукциона повторяет этот размер три раза. Если после троекратного объявления очередного размера арендной платы ни один из участников аукциона не поднял карточку, аукцион завершается, победителем аукциона признается тот участник аукциона, № карточки которого был назван последним. По завершению аукциона ведущий аукциона объявляет о продаже права на заключение договора аренды, называет размер арендной платы и номер карточки победителя, а также иного участника, который сделал предпоследнее предложение.»

Заявитель полагает, что такой порядок торгов не согласуется с самим принципом проведения торгов, так как при проведении аукциона или торгов в форме конкурса, всегда цену торгуют участники аукциона и называют тот размер цены предмета аукциона, начиная с начальной цены предмета аукциона, по которой они готовы заключить договор. В рассматриваемых торгах, почему-то организатор аукциона увеличивал стоимость начальной цены предмета аукциона, а в итоге, сложилась ситуация, при которой организатор аукциона назвал следующую разыгрываемую цену аукциона, а никто из участников не торговал ее. Данная форма проведения торгов не

соответствует принципу аукциона, при котором участники аукциона при проведении аукциона вправе предлагать более высокую цену предмета аукциона, увеличенную на «шага аукциона». **Участники аукциона должны заявлять свои предложения по цене предмета аукциона путем поднятия карточки.** Заявление о цене предмета аукциона участник может озвучить только после поднятия карточки, когда аукционист объявит номер его карточки. Аукционист объявляет заявленную участником цену предмета аукциона, комиссия проверяет ее на соответствие «шагу аукциона». При соответствии заявленная цена предмета аукциона заносится в протокол. Затем участник аукциона опускает карточку. Заявленная таким образом цена аукциона объявлена, как последняя цена предмета аукциона. **Аукционист должен три раза повторить последнюю цену предмета аукциона,** которую заявил участник аукциона, а не называть новую цену, увеличенную на «шаг аукциона» от цены названной участником. Аукционист торгует ту цену, которую назвал участник, поднявший карточку, а не свою цену. В этот период участники аукциона могут делать следующие предложения о цене предмета аукциона. Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наиболее высокую цену предмета аукциона.

В соответствии с пунктом 18 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, 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.

В нашем случае, организатором торгов не установлен порядок проведения аукциона, что в свою очередь нарушило право участников аукциона.

На основании вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу об обоснованности данного довода заявителя.

2. Заявитель утверждает, что в извещении о проведении торгов № 140722/11547984/01 отсутствуют обязательные сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в отношении земельных участков по Лоту № 1, Лоту № 2. а также с случае **если на земельном участке расположены здание, сооружение,** объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого 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.

**В силу подпункта 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.**

Из пункта 17 Постановления Правительства РФ от 30.11.2021 года № 2130 "Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к центральным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения..." следует, что технические условия должны содержать следующие данные: сведения об исполнителе;

информация о возможной точке (точках) присоединения (адрес или описание местоположения точки или номер колодца или камеры);

информация о максимальной мощности (нагрузке) в возможных точках присоединения, в пределах которой исполнитель обязуется обеспечить возможность подключения подключаемого объекта;

срок действия технических условий.

В Правилах подключения (технологического присоединения) к системам теплоснабжения, включая правила недискриминационного доступа к услугам по подключению (технологическому присоединению) к системам теплоснабжения, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.11.2021 года № 2115, установлены сведения, которые должны содержать технические условия подключения к сетям теплоснабжения.

Земельный кодекс РФ устанавливает невозможность проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в случае отсутствия сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (пп. 4 п. 8 ст. 39.1 Земельного кодекса).

Организатор торгов не согласился с доводами, пояснил: Технические условия на подключение к водопроводным и канализационным сетям на земельный участок пгт. Юрино ул. Волжская набережная л.1 (Лот № 1)

имеется. Технические условия прилагаются. Технические условия на Лот № 2 не требуется. Разрешенным использованием земельного участка является автомобильный транспорт, а вспомогательными видами разрешенного использования - временные автостоянки в соответствии с требованиями нормативных документов. Следовательно, правила землепользования и застройки на земельном участке с видом разрешенного использования "автомобильный транспорт" допускают размещение только временных автостоянок. При таких обстоятельствах оснований для технических условий не имеется.

31.08.2022 в ответе на запрос о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в отношении земельных участков, кадастровых номеров 12:01:0203016:26; 12:01:0203016:27 МУПКХ МО «Юринского района» пояснили, что в настоящее время техническая возможность подключения планируемых объектов транспортной инфраструктуры к системам централизованного хозяйственно-питьевого водопровода и центральной хозяйственной – бытовой канализации городского поселения Юрино отсутствует, в связи с отсутствием на данных участках и на расстоянии до 50 м от участков действующих сетей водопровода и канализации. В ходе строительства объектов водного транспорта на данных участках техническая возможность подключения планируемых объектов к действующим городским сетям водопровода и канализации возникнет после проведения реконструкции водопроводных и канализационных сетей в районе Волжской набережной или прокладки подводящих участков сетей в составе планируемых проектов.

В связи с тем, что потенциальный застройщик не представил проект или предпроектное обоснование строительства речного вокзала с гостиницей в пгт. Юрино, подробные технические характеристики подключаемого объекта в распоряжении МУПКХ МО «Юринский район» отсутствуют.

В результате того, что Технические условия подключения к сетям инженернотехнического обеспечения не получены, а также не получена информация об отсутствии технической возможности технологического присоединения к сетям инженернотехнического обеспечения, это препятствует формированию предмета аукциона и предоставлению земельных участков по Лоту № 1, Лоту № 2 Лоту № 3 в аренду, что является нарушением подпункта 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Таким образом, так как сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в отношении земельных участков не были обозначены организатором торгов в извещении о проведении торгов № 140722/11547984/01, Комиссия приходит к выводу, что данный довод является обоснованным.

**3. Заявитель полагает, что земельный участок не может быть предметом аукциона, если на нем расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого 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.**

В рассматриваемом случае на земельном участке, общей площадью 2848 кв.м., с кадастровым номером 12:01:0203016:28, по Лоту №2 находятся следующие сооружения в виде причальной стенки гидротехнического сооружения, площадка покрыта плитами и створные береговые знаки судового хода.

В соответствии с подпунктом 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного Кодекса РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если: 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

Таким образом, так как на данном земельном участке находятся сооружения в виде причальной стенки гидротехнического сооружения, площадка покрыта плитами и створные береговые знаки судового хода. Комиссия приходит к выводу, что данный довод является обоснованным.

4. Согласно позиции заявителя, обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект

договора аренды земельного участка.

**Т а к , Данный проект договора аренды содержит условие, не соответствующее нормам действующего законодательства: пункту 7 ст. 448 ГК РФ.** Согласно пункту 3.5. проекта договора аренды земельного участка - приложение к Извещению о проведении торгов № 140722/11547984/01 **Арендатор вправе передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в субаренду,** в том числе отдавать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив без письменного согласия Арендодателя.

В соответствии с пунктом 7 статьи 448 ГК РФ если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, победитель торгов не вправе уступать права (за исключением требований по денежному обязательству) и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора. Обязательства по такому договору должны быть исполнены победителем торгов лично, если иное не установлено законом.

Согласно пункту 9 статьи 22 ЗК РФ при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, указанные в пунктах 5 и 6 настоящей статьи, без согласия арендодателя при условии его уведомления. Организатор торгов Юринская городская администрация устанавливает срок аренды 5 лет.

Таким образом, на основании вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу, что данный довод является обоснованным.

В соответствии с частью 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, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) настоящего Федерального закона.

Учитывая вышеизложенное и конкретные обстоятельства дела, Комиссия решила выдать обязательное для исполнения предписание об устранении нарушений.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Марийского УФАС России

### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу <...> обоснованной.
2. Признать в действиях организатора торгов – Юринской городской администрации Юринского муниципального района нарушение пункта 9 статьи 22, подпункта 4,8 пункта 8, пункта 18 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.
3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении по части 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ.

*Решение Комиссии Марийского УФАС России по контролю в сфере проведения торгов может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.*

Председатель Комиссии

Члены Комиссии