

РЕШЕНИЕ № 021/01/18.1-751/2019

г. Чебоксары

05 ноября 2019 года

Резолютивная часть решения оглашена 05 ноября 2019 года.

Решение изготовлено в полном объёме 05 ноября 2019 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия), созданная на основании приказа Чувашского УФАС России от 22.03.2016 №40 в составе:

<...>,

<...>,

<...>

при отсутствии организатора торгов – администрации Мариинско-Посадского района Чувашской Республики;

при отсутствии на заседании заявителя - <...>.

рассмотрев жалобу <...> от 27.10.2019 (вх. от 28.10.2019 № 05-10/6429) на действия организатора торгов – Администрацию Марино-Посадского района при проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельных участков, находящихся в государственной неразграниченной собственности (изв. № 270919/0068395/01), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Чувашское УФАС России поступила жалоба <...> от 27.10.2019 (вх. от 28.10.2019 № 05-10/6429) на действия организатора торгов – Администрацию Марино-Посадского района при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельных участков, находящихся в государственной неразграниченной собственности (изв. № 270919/0068395/01).

В своей жалобе заявитель сообщает, что организатором торгов нарушены:

- требование пункта 1 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса, а именно предметом аукциона являются земельные участки, границы которых подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»;

- подп. 4 п. 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации

- извещение о проведение аукциона не содержит точного описания земельных участков;

- отсутствие в составе публичной и общедоступной документации на сайте торгов проекта договора аренды, поскольку форма договора аренды земельного участка была ранее утверждена постановлением администрации Мариинско-Посадского района Чувашской Республики от 27.09.2019 № 687, что указывает о нарушении Организатором торгов порядка организации торгов и не представлении сведений и документов в полном объёме;

- в нарушение пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации в Извещении по Лотам № 3, 5 и № 6,10 отсутствуют сведения об ограничениях, при этом в приобщённых к извещению копиях Выписок из ЕГРН указанные сведения определены.

- по всем Лотам не определён порядок внесения и возврата Задатка. В нарушении требований ч. 18 ст. 39.11 ЗК РФ, п. 8 части 21 ст. 39.11 ЗК РФ Организатор торгов не указал надлежаще сведения о порядке возврата задатка участникам аукциона.

- по лоту № 2 не правильно указана форма собственности участок не является неразграниченным, а является муниципальной собственностью Аксаринского сельского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики. При этом в постановлении Мариинско - Посадского района Чувашской Республики от 27.09.2019 № 687 «О проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной неразграниченной собственности» указано, что все земельные участки имеют вид права - государственную неразграниченную собственность.

На основании вышеизложенного, просит отменить проведение аукциона.

Изучив представленные документы, заслушав пояснения представителей сторон по делу, Комиссия приходит к следующему.

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров установлен статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В силу части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи 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 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено [законодательством](#) Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Согласно [статьям 39.3](#) ЗК РФ, [39.6](#) 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.

[Статьей 39.3](#) ЗК РФ предусмотрены случаи продажи земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на торгах и без проведения торгов. При этом, данной статьей предусмотрено, что продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением десяти случаев, изложенных в [пункте 2 статьи 39.3](#) ЗК РФ.

Таким образом, любые действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в силу обязательности его проведения подлежат контролю со стороны антимонопольного органа в процессуальном порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора купли-продажи и аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен [статьями 39.11 и 39.12](#) Земельного кодекса.

Частью 22 статьи 39.11 Земельного кодекса обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Приказом Министерства связи и массовых документаций Российской Федерации от 3 июня 2015 г. № 195 «Об утверждении регламента официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru» утверждён [Регламент](#) официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru (далее – Регламент).

Согласно утвержденному Регламенту сайт www.torgi.gov.ru является официальным сайтом при размещении информации об организации и проведении торгов.

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 (далее - официальный сайт), *не менее чем за тридцать дней* до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы (пункт 19 статьи 39.11 Земельного кодекса).

Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка *не менее чем за тридцать дней* до дня проведения аукциона (пункт 20 статьи 39.11 Земельного кодекса).

Администрации Мариинско-Посадского района Чувашской Республики, на основании постановления от 27.09.2019 года № 687 проводится аукцион, открытый по составу участников и по форме подачи предложений, по продаже земельных участков, находящихся в государственной неразграниченной собственности, который состоится 05 ноября 2019 года в 10 ч. 00 мин. по адресу: Чувашская Республика, Мариинско-Посадский район, г. Мариинский Посад, ул. Николаева, д.47, каб. 311.

Организатором аукциона выступает Администрация Мариинско-Посадского района Чувашской Республики.

На аукцион выставлены следующие земельные участки:

- Лот №1, земельный участок из категории земель населённых пунктов, разрешённое использование – объекты гаражного назначения, местоположение: Чувашская Республика, р-н Мариинско-Посадский, с/пос. Большешигаевское, д. Большое Шигаево, ул. Новая, кадастровый № 21:16:121304:233, площадью 150 кв.м.; вид права – государственная неразграниченная собственность;

- Лот № 2, земельный участок из категории земель сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование – сельскохозяйственное использование, местоположение: Чувашская Республика, р-н Мариинско-Посадский, с/пос. Аксаринское, кадастровый № 21:16:220901:11, площадью 391600 кв.м.; вид права – государственная неразграниченная собственность;

- Лот № 3, земельный участок из категории земель сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование – сельскохозяйственное использование, местоположение: Чувашская Республика, р-н Мариинско-Посадский, с/пос. Аксаринское, кадастровый № 21:16:220901:10, площадью 765400 кв.м.; вид права – государственная неразграниченная собственность;

- Лот № 4, земельный участок из категории земель сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование – сельскохозяйственное использование, местоположение: Чувашская Республика, р-н Мариинско-Посадский, с/пос. Аксаринское, кадастровый № 21:16:220901:3, площадью 551800 кв.м.; вид права – государственная неразграниченная собственность;

- Лот № 5, земельный участок из категории земель сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование – для сельскохозяйственного производства, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, Почтовый адрес ориентира: Чувашская Республика, р-н Мариинско-Посадский, с/пос. Бичуринское, кадастровый № 21:16:201201:134, площадью 386466 кв.м, вид права – государственная неразграниченная собственность;

- Лот № 6, земельный участок из категории земель сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование – для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, Почтовый адрес ориентира: Чувашская Республика, р-н Мариинско-Посадский, с/пос. Бичуринское, кадастровый № 21:16:201201:133, площадью 673152 кв.м, вид права – государственная неразграниченная собственность;

- Лот № 7, земельный участок из категории земель сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование – для ведения сельскохозяйственного производства, местоположение: Чувашская Республика, р-н Мариинско-Посадский, с/пос. Большешигаевское, кадастровый № 21:16:000000:8149, площадью 805471 кв.м., вид права – государственная неразграниченная собственность;

- Лот № 8, земельный участок из категории земель сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование – для ведения сельскохозяйственного производства, местоположение: Чувашская Республика, р-н Мариинско-Посадский, с/пос. Аксаринское, кадастровый № 21:16:000000:7988, площадью 195304 кв.м., вид права – государственная неразграниченная собственность;

- Лот № 9, земельный участок из категории земель сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование – для ведения сельскохозяйственного производства, местоположение: Чувашская Республика, р-н Мариинско-Посадский, с/пос. Аксаринское, кадастровый № 21:16:000000:7987, площадью 444038 кв.м., вид права – государственная неразграниченная собственность;

- Лот № 10, земельный участок из категории земель сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование – для ведения сельскохозяйственного производства, местоположение: Чувашская Республика, р-н Мариинско-Посадский, с/пос. Аксаринское, кадастровый № 21:16:000000:7986, площадью 293964 кв.м., вид права – государственная неразграниченная собственность;

Извещение о проведении торгов изв. № 270919/0068395/01 было размещено 27.09.2019 г. организатором аукциона на официальном сайте торгов <https://torgi.gov.ru/allLotsSearch/notificationView.html?notificationId=37944114&lotId=37945894&prevPageN=0> и на официальном сайте администрации Мариинско-Посадского района Чувашской <http://marpos.sar.ru/news/2019/09/27/objavlenie-o-provedenii-aukciona-po-prodazhe-zeme>, к которому приложены оцифрованные копии документов, в том числе постановление администрации Мариинско-Посадского района Чувашской Республики от 27.09.2019 за № 687 «О проведении аукциона по продаже земельных участков, находящихся в государственной неразграниченной собственности».

Постановлением администрации Мариинско-Посадского района Чувашской Республики от 25.10.2019 № 786 «Об отмене аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков, находящихся в государственной не разграниченной собственности назначенного на 05 ноября 2019 года» рассматриваемые торги отменены.

Постановление 25.10.2019 № 786 «Об отмене аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков, находящихся в государственной не разграниченной собственности назначенного на 05 ноября 2019 года» размещено на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет для размещения информации о проведении торгов, а также на сайте администрации района.

Таким образом, организатором торгов учтены замечания по имеющимся в жалобе заявителя доводам, а также требованиям действующего законодательства, вследствие чего, доводы заявителя признаются Комиссией Чувашского УФАС России необоснованными.

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 <...> необоснованной.

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

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> необоснованной.

<...>

<...>

<...>

Решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его вынесения.