

РЕШЕНИЕ № 021/10/18.1-351/2021

г. Чебоксары
года

19 апреля 2021

Резолютивная часть решения оглашена 19 апреля 2021 года.

Решение изготовлено в полном объеме 21 апреля 2021 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 16.11.2020 № 83/20 в составе:

«...»

при отсутствии организатора торгов – администрации Байгуловского сельского поселения Козловского района Чувашской Республики,

при присутствии заявителя- «...»

рассмотрев жалобу «...» на действия организатора торгов - администрации Байгуловского сельского поселения Козловского района Чувашской Республики при проведении аукциона по продаже имущества, находящегося в муниципальной собственности Байгуловского сельского поселения Козловского района Чувашской Республики - нежилое здание, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общей площадью 1686,50 кв.м., расположенное по адресу: Чувашская Республика, Козловский район с. Байгулово, ул. 70 лет Октября, д. 8 а, с кадастровым номером 21-21-06/010/2007-304 (номер извещения: № 300321/28443429/01 (<https://torgi.gov.ru/allLotsSearch/notificationView.html?notificationId=50488245&lotId=50488333&prevPageN=0>)), 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 «...» (вх. от 13.04.2021 № 3657/21) на действия организатора торгов – администрации Байгуловского сельского поселения Козловского района Чувашской Республики при проведении аукциона по продаже имущества, находящегося в муниципальной собственности Байгуловского сельского поселения Козловского района Чувашской Республики - нежилое здание, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общей площадью 1686,50 кв.м., расположенное по адресу: Чувашская Республика, Козловский район с. Байгулово, ул. 70 лет Октября, д. 8а, с кадастровым номером 21-21-06/010/2007-304 (номер извещения: № 300321/28443429/01 (<https://torgi.gov.ru/allLotsSearch/notificationView.html?notificationId=50488245&lotId=50488333&prevPageN=0>)).

В своей жалобе заявитель сообщает, что извещение о проведении торгов противоречит действующему законодательству, поскольку здание продается без земельного участка.

На основании вышеизложенного, просит отменить торги и выдать организатору торгов предписание.

Представитель организатора торгов нарушения не признал. Просил признать жалобу необоснованной.

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 аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен в [статьях 39.11](#) и [39.12](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно [пункту 4](#) части 3 [статьи 39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации одним из этапов образования земельного участка для его предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовки к проведению аукциона является получение технических условий

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, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

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 (пункт 19 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации).

Организатор аукциона обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования 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 Российской Федерации).

Требования к содержанию извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлены в пункте 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Приказом Министерства связи и массовых коммуникаций 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.

Постановлением администрации Байгуловского сельского поселения Козловского района Чувашской Республики от 29 марта 2021 г. № 14 постановлено о проведении открытых торгов по продаже недвижимого

имущества с земельным участком.

Вышеназванная информация опубликована в средствах массовой информации, в том числе в сети «Интернет» о проведении открытых торгов по продаже недвижимого имущества с земельным участком в газете «Козловский вестник» от 05 апреля 2021 года № 10, и на сайте Байгуловского сельского поселения Козловского района Чувашской Республики размещено в разделе «Объявление».

30 марта 2021 было опубликовано извещение № 300321/28443429/01 на официальном сайте торгов о проведении аукциона по продаже имущества, находящегося в муниципальной собственности Байгуловского сельского поселения Козловского района Чувашской Республики.

Аукцион проводится в электронной форме в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации муниципального и муниципального имущества» (далее - Закон о приватизации), постановления Правительства Российской Федерации от 27 августа 2012 г. №860 «Об организации и проведения продажи муниципального или муниципального имущества в электронной форме».

В соответствии с ч. 1 ст. 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» приватизация зданий, строений, сооружений осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему такое имущество, земельного участка, на котором находится приватизируемое имущество.

Аналогичное требование установлено ч. 5 ст. 35 Земельного кодекса РФ.

Со дня введения в действие Земельного кодекса РФ приватизация зданий и сооружений без одновременной приватизации земельных участков, на которых они расположены, не допускается, за исключением случаев, когда такие участки изъяты из оборота или ограничены в обороте (ч. 7 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 ЗУ» 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»).

Земельные участки, на которых находятся объекты недвижимости, подлежат отчуждению в порядке, установленном Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ. Участок отчуждается в границах, определенных на основании кадастрового плана.

14 апреля 2021 года были внесены изменения в аукционную документацию, а именно, нежилое здание, назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей - 1), общей площадью 1686,50 кв.м., расположенное по адресу: «...», с

кадастровым номером 21-21-06/010/2007-304 (номер и дата государственной регистрации права 21-21-06/010/2007-304 от 19.12.2007 г.) с земельным участком под ним общей площадью 5535 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для иных целей, с кадастровым номером 21:12:031202:0020, находящихся в собственности Байгуловского сельского поселения Козловского района Чувашской Республики (номер и дата государственной регистрации права 21-21-06/001/2008-356 от 18.02.2008), расположенных по адресу: «...» (письмо администрации от 16.04.2021 № 266).

Согласно части 11 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

В размещенной информации о торгах отсутствует проект договора.

Таким образом, доводы заявителя признаются Комиссией Чувашского УФАС России обоснованными..

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.

Из содержания данных норм следует, что антимонопольный орган самостоятельно определяет меры, которые необходимо применить для прекращения нарушений антимонопольного законодательства.

Исходя из установленных обстоятельств дела, Комиссия признает жалобу «...» обоснованной.

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 «...» обоснованной.

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 «...» обоснованной.

2. Выдать организатору торгов - администрации Байгуловского сельского поселения Козловского района Чувашской Республики предписание об устранении выявленного нарушения.

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»

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