

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы

" ... "

Дело № 021/10/18.1-862/2022 г. Чебоксары

Резолютивная часть решения оглашена 30 сентября 2022 года

Решение изготовлено в полном объеме 05 октября 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 представителя организатора торгов, администрации Шемуршинского района Чувашской Республики - " ... "

в отсутствие заявителя " ... ", ходатайствовавшего о рассмотрении жалобы без его участия,

рассмотрев посредством видео-конференц-связи жалобу " ..." (далее – Заявитель) на действия организатора торгов администрации Шемуршинского района Чувашской Республики (далее - Организатор торгов) при проведении аукциона на продажу (приватизации) государственного и муниципального имущества (нежилое здание, наименование: картофельная сортировка, с кадастровым номером 21:22:070201:471, общей площадью 120,8 кв.м., расположенное по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, р-н Шемуршинский, с/пос Малобуяновское) по лоту №1 №22000002490000000018, в соответствии с Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Чувашское УФАС России 23.09.2022 поступила жалоба " ... ". на действия организатора торгов администрации Шемуршинского района Чувашской Республики при проведении аукциона на продажу (приватизации)

государственного и муниципального имущества (нежилое здание, наименование: картофельная сортировка, с кадастровым номером 21:22:070201:471, общей площадью 120,8 кв.м., расположенное по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, р-н Шемуршинский, с/пос Малобуяновское) по лоту №1 №22000002490000000018).

Из жалобы Заявителя следует, что организатором объявлены торги с нарушением Земельного Кодекса Российской Федерации, поскольку предмет торгов продается без земельного участка.

Заявитель просит рассмотреть жалобу по существу и признать действия организатора торгов незаконными.

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 N 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/>.

Основопологающим законом при проведении рассматриваемого аукциона является Земельный кодекс Российской Федерации (далее по тексту - ЗК РФ).

Согласно части 2 статьи 15 ЗК РФ граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с настоящим Кодексом, федеральными законами не могут находиться в частной собственности.

Согласно статьям 39.3, 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.

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.

16.08.2022 организатором торгов – администрации Шемуршинского района Чувашской Республики на официальном сайте Акционерного общества «Единая электронная торговая площадка» размещен аукцион по продаже имущества, находящегося в муниципальной собственности Шемуршинского района Чувашской Республики, извещение №22000002490000000018 (нежилое здание, наименование: картофельная сортировка, с кадастровым номером 21:22:070201:471, общей площадью 120,8 кв.м., расположенное по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, р-н Шемуршинский, с/пос Малобуяновское, Лот №1).

В соответствии с частью 1 статьи 28 Федерального закона от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" приватизация зданий, строений и сооружений, а также объектов, строительство которых не завершено и которые признаны самостоятельными объектами недвижимости, осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему такое имущество, земельных участков, занимаемых таким имуществом и необходимых для их использования, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Аналогичное требование установлено частью 5 статьи 35 ЗК РФ.

Со дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации 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 (часть 7 статьи 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 N 178-ФЗ. Участок отчуждается в границах, определенных на основании кадастрового плана.

Из извещения и аукционной документации следует, что предметом торгов является нежилое здание, наименование: картофельная сортировка, с кадастровым номером 21:22:070201:471, общей площадью 120,8 кв.м., расположенное по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, р-н Шемуршинский, с/пос Малобуяновское, которое является муниципальной собственностью Шемуршинского района Чувашской Республики, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «20» мая 2022 года сделана запись регистрации No 21:22:070201:471-21/042/2022-1.

Согласно части 22 статьи 39.11 ЗК 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 купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Таким образом, довод заявителя признается Комиссией Чувашского УФАС России обоснованным.

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 Чувашского УФАС России признает в действиях организатора торгов нарушение требований пункта 5 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации.

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

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

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 Шемуршинского района Чувашской Республики при проведении аукциона на продажу (приватизации) государственного и муниципального имущества (нежилое здание, наименование: картофельная сортировка, с кадастровым номером 21:22:070201:471, общей площадью 120,8 кв.м., расположенное по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, р-н Шемуршинский, с/пос Малобуяновское) по лоту №1, обоснованной;

2. Выдать Организатору торгов - администрации Шемуршинского района Чувашской Республики обязательное к исполнению предписание об устранении выявленного нарушения.

3. Передать материалы жалобы должностному лицу Чувашского УФАС России уполномоченному на принятие решения о возбуждении дела об административном правонарушении.

Председатель Комиссии "... "

Члены Комиссии "... "

Примечание: решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

2022-8014