

РЕШЕНИЕ

Г.

Саранск

Резолютивная часть решения оглашена «27» января 2021 г.

В полном объеме решение изготовлено «29» января 2021 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

Председатель Комиссии: <...> – руководитель Мордовского УФАС России; члены Комиссии: <...> – заместитель руководителя Мордовского УФАС России; <...> – начальник отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России, <...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России, <...> – специалист-эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России,

в отсутствие:

Организатора торгов (Администрации Большеберезниковского муниципального района Республики Мордовия), направившего ходатайство о рассмотрении жалобы в отсутствие его представителя (от 25.01.2021 вх. №274),

Заявителя – Ч., надлежащим образом уведомленного о времени и месте рассмотрения жалобы,

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу Ч. (от 19.01.2021 вх. № 146) на действия Организатора торгов – Администрации Большеберезниковского муниципального района Республики Мордовия при проведении открытого аукциона по продаже земельного участка,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия (далее – Мордовское УФАС России) поступила жалоба Ч. (от 19.01.2021 вх. № 146) на действия Организатора торгов – Администрации Большеберезниковского муниципального района Республики Мордовия при

проведении открытого аукциона по продаже земельного участка общей площадью 1500 кв.м. с кадастровым номером 13:04:0202002:176; адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка; почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, Большеберезниковский район, с. Гарт; категория земель: земли населенных пунктов (извещение на <https://torgi.gov.ru/> №131120/1127919/01, Лот № 1) (далее – Аукцион).

Информация о поступлении жалобы на действия Организатора торгов размещена на официальном сайте Мордовского УФАС России в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу www.mordovia.fas.gov.ru.

В связи с поступлением жалобы Ч. (далее также – Заявитель), Мордовским УФАС России на основании части 11 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» в адрес Заявителя и Организатора торгов было направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (от 21.01.2021 исх. № 101).

Из доводов жалобы следует, что Организатором торгов в извещении о проведении Аукциона не указаны параметры разрешенного строительства, что, по мнению Заявителя, противоречит самой процедуре проведения торгов, а также ущемляет его интересы, так как не знание параметров разрешенного строительства не дает ему полноты представления об объекте торгов в полном объеме и участие в аукционе теряет смысл по принципу равноправия.

Организатором торгов представлены материалы открытого аукциона (от 25.01.2021 вх. № 274), а также сообщено о том, что Ч. не являлся участником указанного Аукциона.

Изучив имеющиеся материалы жалобы, представленные доказательства, пояснения лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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 или 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 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.

Таким образом, статья 18.1 Закона № 135-ФЗ не подлежит применению только в отношении жалоб, предусмотренных законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд. Жалобы на торги, проводимые по иным основаниям, подлежат рассмотрению по статье 18.1 ФЗ «О защите конкуренции».

Порядок подготовки, организации и 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, установлен статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

Аукцион проводился на основании Постановления Администрации Большеберезниковского муниципального района Республики Мордовия от 11.11.2020 № 616 «О проведении открытого аукциона по продаже земельных участков в собственность».

12.11.2020 Организатором торгов на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов размещено извещение №131120/1127919/01 о проведении открытого аукциона по продаже земельного участка общей площадью 1500 кв.м. с кадастровым номером 13:04:0202002:176. Адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, Большеберезниковский район, с. Гарт. Категория земель: земли населенных пунктов (Лот № 1) (далее –Извещение).

Разрешенное использование земельного участка – малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов), для малоэтажной застройки.

Начальная цена: 123 000 (сто двадцать три тысячи) рублей 00 коп. (без учета НДС).

Дата начала подачи заявок: по рабочим дням, начиная с 13.11.2020 г. с 9.00 до 16.00 час.

Дата и время окончания подачи заявок: до 16.00 час. по местному времени 12.12.2020 г.

Рассмотрение заявок: 14.12.2020 г. в 10.00 ч.

Дата и время проведения Аукциона: 15.12.2020 г. в 11 часов 00 мин.

Место проведения Аукциона: Республика Мордовия Большеберезниковский район, с. Большие Березники, ул. Московская, д. 25, актовый зал Администрации Большеберезниковского муниципального района.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Обращение заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица в уполномоченный орган с заявлением о проведении аукциона с указанием кадастрового номера такого земельного участка, а также цели использования земельного участка предусмотрено подпунктом 6 пункта 4 статьи 39.11 ЗК РФ.

Как следует из представленных материалов, Ч. К.А. обратился в Администрацию Большеберезниковского района с заявлением от 27.10.2020 рег. №2894 о проведении аукциона по продаже земельного участка (кадастровый номер <...> :04:0202002:176, общей площадью 1500 кв.м., расположенным по адресу: Республика Мордовия, Большеберезниковский район, с. Гарт; категория земель: земли населенных пунктов (далее – Земельный участок)) для малоэтажной жилой застройки.

В соответствии с подпунктом 9 пункта 4 статьи 39.11 ЗК РФ уполномоченным органом на основании поступившего заявления заинтересованного лица проводится проверка наличия или отсутствия оснований, предусмотренных пунктом 8 статьи 39.11 ЗК РФ, и принимается решение о проведении аукциона либо решение об отказе в проведении аукциона при наличии хотя бы одного из указанных оснований.

В соответствии с подпунктами 3 и 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства,

реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений; 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.

В силу подпункта 8 пункта 4 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации в случае если организатор торгов имеет намерение провести аукцион, необходимо, в том числе, получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, если наличие таких условий является обязательным условием для проведения аукциона, за исключением случаев, если земельный участок не может быть предметом аукциона в соответствии с подпунктами 1, 5 - 19 пункта 8 названной статьи.

В соответствии с частью 9 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, не позднее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона, либо до дня принятия решения о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо до дня принятия решения о предварительном согласовании предоставления такого земельного участка предоставляют заинтересованным лицам технические условия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий и информацию о плате за подключение (технологическое присоединение). Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками, в течение четырнадцати дней со дня поступления заявления о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка направляют в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, запрос о предоставлении указанных технических условий, информации о сроке их действия и плате за подключение (технологическое присоединение).

В соответствии с пунктом 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ 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 технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории).

Согласно Извещению вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 13:04:0202002:176 - малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов), для малоэтажной застройки.

То есть, разрешенное использование данного земельного участка предполагает возведение объекта капитального строительства и подключение к сетям инженерно-технического обеспечения возведенного объекта.

Также в заявлении Ч. К.А. от 27.10.2020 рег. №2894 о проведении аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 13:04:0202002:176 целью использования земельного участка указывается малоэтажная жилая застройка.

Вместе с тем, управлением установлено, что в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, опубликованное Извещение и аукционная документация не содержат сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение).

Исходя из условий подпунктов 3 и 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок с кадастровым номером 13:04:0202002:176, находящийся в муниципальной собственности, не мог быть предметом аукциона без выполнения Организатором торгов действий в порядке, предусмотренном пунктом 4 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Реализация права приобретения спорного земельного участка в отсутствие информации о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также предельных параметрах разрешенного строительства, являлась неправомерной, так как создавала правовую неопределенность в возможности использования земельного участка по целевому назначению - малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов).

Данное обстоятельство ограничивает круг потенциальных участников, заинтересованных в приобретении земельного участка, не обеспечивает гласность и прозрачность торгов.

Таким образом, Организатором торгов нарушены требования подпункта 4 пункта 21 и подпунктов 3,4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

В части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлено, что 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.

В подпункте «а» пункта 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции установлен перечень предписаний, которые вправе выдавать антимонопольный орган по результатам рассмотрения жалоб на действия организаторов торгов, операторов электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, продавца государственного или муниципального имущества, организатора продажи.

В частности, антимонопольный орган выдает организатору торгов, оператору электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении

действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и 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.

Таким образом, положения части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции не содержат императивной обязанности антимонопольного органа выдать предписание в случае признания жалобы обоснованной. Решение о выдаче (не выдаче) предписания принимается комиссией антимонопольного органа по результатам рассмотрения жалобы исходя из конкретных, установленных при рассмотрении такой жалобы обстоятельств.

В данном случае в соответствии с протоколом заседания комиссии по проведению аукционов и конкурсов о признании претендентов участниками аукциона по продаже права на заключение договора купли-продажи Земельного участка от 14.12.2020 на момент окончания приема заявок поступила заявка от гр. Ч. К.А.. В связи с поступлением заявки и подтверждением поступления задатка в установленный срок гр. Ч. К. А. признан участником аукциона под №1 и допущен к участию в торгах по продаже права на заключение договора купли-продажи Земельного участка.

Протоколом заседания комиссии по подведению итогов аукциона по продаже права на заключение договора купли-продажи Земельного участка Аукцион признан несостоявшимся, принято решение передать в собственность вышеуказанный земельный участок единственному претенденту гр. Ч. К.А..

16.12.2020 Администрация Большеберезниковского муниципального района Республики Мордовия и Ч. К.А. заключили договор купли-продажи Земельного участка от 16.12.2020 №31.

С жалобой на действия Организатора торгов Ч. обратился в антимонопольный орган 19.01.2021 (от 19.01.2021 вх. № 146), то есть уже после заключения договора по итогам проведенных торгов.

Как следует из протокола о признании претендентов участниками и непосредственно из пояснений Организатора торгов Ч. не подавал заявку на участие в Аукционе.

Исходя из норм статей 18.1, 23 Закона о защите конкуренции следует, что поскольку аннулировать торги возможно только посредством отмены итогового протокола, зафиксировавшего результаты торгов, в целях предотвращения заключения договора, противоречащего требованиям

законодательства, предписание об аннулировании торгов может быть выдано антимонопольным органом только до момента заключения договора.

При таких обстоятельствах права участников закупки могут быть восстановлены при оспаривании заключенного договора в судебном порядке с учетом положений статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации, в силу которой торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иски заинтересованного лица в течение одного года со дня проведения торгов.

Таким образом, поскольку на момент рассмотрения (27.01.2021) жалобы Ч. заключен договор по итогам рассматриваемого Аукциона, Комиссия принимает решение не выдавать предписание Организатору торгов.

На основании вышеизложенного, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Ч. (от 19.01.2021 вх. № 146) на действия Организатора торгов – Администрации Большеберезниковского муниципального района Республики Мордовия при проведении открытого аукциона по продаже земельного участка общей площадью 1500 кв.м. с кадастровым номером 13:04:0202002:176; адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка; почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, Большеберезниковский район, с. Гарт; категория земель: земли населенных пунктов (извещение на <https://torgi.gov.ru/> №131120/1127919/01, Лот № 1) обоснованной.

2. Признать действия Организатора торгов – Администрации Большеберезниковского муниципального района Республики Мордовия при проведении открытого аукциона по продаже земельного участка общей площадью 1500 кв.м. с кадастровым номером 13:04:0202002:176; адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка; почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, Большеберезниковский район, с. Гарт; категория земель: земли населенных пунктов (извещение на <https://torgi.gov.ru/> №131120/1127919/01, Лот № 1), нарушением подпунктов 3,4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, выразившимся в проведении аукциона в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, который не может быть предметом аукциона.

3. Признать действия Организатора торгов – Администрации Большеберезниковского муниципального района Республики Мордовия при проведении открытого аукциона по продаже земельного участка общей площадью 1500 кв.м. с кадастровым номером 13:04:0202002:176; адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка; почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, Большеберезниковский район, с. Гарт; категория земель: земли населенных пунктов (извещение на <https://torgi.gov.ru/> №131120/1127919/01, Лот № 1), нарушением подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, выразившимся в не указании в извещении о проведении аукциона по продаже земельного участка сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий.

4. Предписание не выдавать.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

<...>

<...>

Решение может быть обжаловано в Арбитражный суд в порядке, предусмотренном статьей 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.