

РЕШЕНИЕ № 12-Т-2019

г. Чебоксары
года

13 февраля 2019

Резолютивная часть решения оглашена 13 февраля 2019 года.

Решение изготовлено в полном объеме 13 февраля 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 присутствии организатора торгов – администрации Мариинско-Посадского района Чувашской Республики:

- «...»;

при отсутствии на заседании заявителя- «...»

рассмотрев жалобу «...» на действия организатора торгов – Администрации Мариинско-Посадского района Чувашской Республики при проведении открытого аукциона по продаже земельных участков, находящихся в государственной неразграниченной собственности (изв. № 291218/0068395/01), 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 «...» (вх. от 11.02.2019 № 05-10/772) на действия организатора торгов – Администрации Мариинско-Посадского района Чувашской Республики при проведении открытого аукциона по продаже земельных участков, находящихся в государственной неразграниченной собственности (изв. № 291218/0068395/01).

В своей жалобе заявитель сообщает, что организатором торгов не было надлежаще опубликовано извещение о проведении открытого аукциона, а именно в размещенной информации отсутствует информация о местоположении земельных участков, цель их использования, не определены границы земельных участков.

На основании вышеизложенного, просит отменить проведение аукциона.

Представитель организатора торгов нарушение не признал. Сообщил, что торги проводятся в соответствии с требованиями действующего законодательства.

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 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.

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).

Администрация Мариинско-Посадского района Чувашской Республики постановлением №927 от 28.12.2018г. постановила провести аукцион по продаже земельных участков по 16 лотам.

Начальная стоимость продажи земельных участков согласно п.12.ст. 39.11 Земельного Кодекса РФ установлена в соответствии с их кадастровой стоимостью. Установлен шаг аукциона -3% от начальной цены.

Извещение о продаже земельного участка размещено на официальном сайте администрации Мариинско-Посадского района marpos.sar.ru 29.12.2018года, в муниципальной газете «Посадский вестник» №67/1 от 29.12.2018 года, на официальном сайте torgi.gov.ru 29.12.2018 года, извещение №291218/0068395/01.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике по 16 земельным участкам на листе 1 раздела 1 указаны сведения об основных характеристиках земельного участка. Указана категория земель по всем 16 земельным участкам – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешённого использования - сельскохозяйственное использование. На листе 1 раздела 3 указан план (чертёж, схема) земельного участка. По каждому из 16 лотов составлен

межевой план по образованию земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного по адресу: Чувашская Республика, р-н Мариинско-Посадский, с/пос Сутчевское.

Данные документы являются доказательством того, что по 16 земельным участкам (по 16 лотам) границы установлены и согласованы в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Нормативными актами, регулирующими отношения по поводу разрешенного использования участка, являются:

- Градостроительный кодекс;

- Приказ Минэкономразвития РФ от 1 сентября 2014 года № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Разрешенное использование земельного участка – это характеристика земли, основанная на зонировании территории с целями назначения. Иными словами, вид разрешенного использования устанавливает функциональное назначение территории.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Сутчевского сельского поселения утверждена схема расположения земельных участков, расположенных на землях сельскохозяйственного назначения, в территориальной зоне СХ-1, с видом разрешенного использования - сельскохозяйственное использование.

Сформированные по 16 лотам земельные участки с разрешенным видом – сельскохозяйственное использование- соответствуют принадлежности их к категории земель–земли сельскохозяйственного назначения.

Как указывалось ранее, на официальном сайте torgi.gov.ru размещено: извещение о проведении торгов открытого аукциона по 16 лотам (29.12.2018г)- изв. № 291218/0068395/01.

К извещению о проведении торгов размещено следующее: аукционная документация, бланк квитанции на уплату задатка, извещение, проект договора.

Иные документы размещенная информация не содержит, отсутствуют размещенные (приобретенные) к документации кадастровые паспорта земельных участков, межевые планы и прочая информация, позволяющая определить местоположение объекта торгов.

Вышеизложенное может привести к предоставлению организатором торгов

необоснованных ограничений при осуществлении предпринимательской деятельности хозяйствующему субъекту.

Действуя разумно и добросовестно, в целях обеспечения равных прав и соблюдения законных интересов всех потенциальных покупателей, организатор торгов должен так формулировать содержание сообщения о проведении торгов, чтобы условия таких торгов являлись доступными и понятными неограниченному кругу лиц, что в итоге способствует увеличению количественного состава участников торгов.

Следовательно, подобные действия организатора торгов по не размещению подробной (полной) информации о земельных участках могут вводить в заблуждение потенциальных участников торгов и свидетельствуют о ненадлежащем исполнении обязанностей по проведению публичных торгов.

В соответствии вышеизложенным, Комиссия Чувашского УФАС России признаёт 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, извещении 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 Тимофеева А.В. обоснованной и приходит к выводу о наличии необходимости выдачи предписания 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 «...» обоснованной.
2. Выдать комиссии организатора торгов - администрации Мариинско-Посадского района Чувашской Республики предписание об устранении выявленного нарушения.

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.