

РЕШЕНИЕ № 021/10/18.1-919/2020

г. Чебоксары
года

25 августа 2020

Резолютивная часть решения оглашена 25 августа 2020 года.

Решение изготовлено в полном объёме 25 августа 2020 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 представителя организатора торгов – администрации Мариинско-Посадского района городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики;

- «...»

при присутствии заявителя- «...»

рассмотрев жалобу «...» на действия организатора торгов – администрацию Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики при проведении открытого аукциона по продаже земельных участков, находящихся на территории Мариинско-Посадского городского поселения, собственность на которых не разграничена (<https://torgi.gov.ru/allLotsSearch/notificationView.html?notificationId=44344727&lotId=44345010&prevPageN=1> изв. №100720/6291144/01), 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 21.08.2020 № 8535/20) на действия организатора торгов – Администрацию Марино-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района при проведении открытого аукциона по продаже земельных участков, находящихся на территории Мариинско-Посадского городского поселения, собственность не разграничена (<https://torgi.gov.ru/allLotsSearch/notificationView.html?notificationId=44344727&lotId=44345010&prevPageN=0> изв. №100720/6291144/01).

В своей жалобе заявитель сообщает, что организатором торгов нарушены:

- неправомерно определена начальная цена продажи земельных участков. Заявитель считает ее ниже рыночной стоимости;
- аукционная документация утверждена «...». без каких-либо на то оснований;
- извещение о торгах не содержит информации о плате за технологическое подключение.

На основании вышеизложенного, просит приостановить заключение договора и отменить торги.

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 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

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).

Аукцион по продаже земельных участков объявлен на основании постановления администрации Мариинско-Посадского городского поселения № 137 от «09» июля 2020г. «О проведении аукциона по продаже земельных участков, собственность на которые не разграничена» следующих участков:

- Чувашская Республика, Мариинско-Посадский район, г. Мариинский Посад, ул. Ленинская, площадь – 573, кадастровый номер <...> :16:010609:16, разрешенное использование- для индивидуального жилищного строительства. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные ст. 56, 56.1 Земельного Кодекса Российской Федерации. Срок действия с 28.04.2015 на основании Карта (план) от 31.10.2013 №21/401/14-1251 выданный ООО «НПП «Инженер» Срок действия с 10.12.2018 основание: документ, воспроизводящий сведения, содержащиеся в решении об установлении или изменении границ зон с особыми условиями использования территорий от 26.09.2018 № б/н, сопроводительное письмо от 30.08.2018 № 2/06-13602, Приказ от 27.02.2014 № 148 выданный Министерством природных ресурсов и экологии Чувашской Республики;

- Чувашская Республика, Мариинско- Посадский район, г. Мариинский Посад, ул. Московская, площадь- 1081, кадастровый номер <...> :16:010603:29, разрешенное использование- для индивидуального жилищного строительства. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные ст. 56, 56.1 Земельного Кодекса Российской Федерации. Срок действия с 29.12.2016 на основании Письма о согласовании землеустроительной документации от 15.04.2016 № АЕ-8-576/4 Федерального агентства водных ресурсов Нижнее-Волжское бассейновое водное управление. Срок действия с 29.12.2016 основание: Постановление от 20.11.2000 № 878 Правительства Российской Федерации;

- Чувашская Республика, Мариинско- Посадский район, г. Мариинский Посад, ул. Вязовая, площадь- 49, кадастровый номер <...> :16:010307:164, разрешенное использование- для ведения личного подсобного хозяйства;

-Чувашская Республика, Мариинско- Посадский район, г. Мариинский Посад, ул. Ярославская, площадь- 1000, кадастровый номер <...> :16:011506:440, разрешенное использование-ведение огородничества;

- Чувашская Республика, Мариинско- Посадский район, г. Мариинский Посад, ул. Курчатова, площадь- 100, кадастровый номер <...> :16:010403:392, разрешенное использование- магазины.

Задаток установлен в размере 50% от начальной цены земельных участков. Шаг аукциона - 3% от начальной цены земельного участка.

Для участия в аукционе претенденты должны представить следующие документы: заявку, платежный документ, подтверждающий перечисление задатка; копию документа, удостоверяющего личность (для физических лиц), нотариально заверенные копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации юридического лица, а также выписку из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки. Организатор аукциона имеет право отказаться от проведения аукциона не позднее, чем за 5 дней до его проведения.

Осмотр земельных участков будет осуществляется по рабочим дням с 13-00 до 15-00 часов в следующем порядке: место сбора для выезда на место – ЧР, Мариинско-Посадский район, г.Мариинский Посад, ул.Николаева, д.47 (администрация Мариинско-Посадского района), осмотр земельных участков производится визуально на местности с участием специалистов администрации Мариинско-Посадского городского поселения.

Задаток перечисляется непосредственно самим претендентом единым платежом на счет:

ИНН 2111007171, КПП 211101001, УФК по Чувашской Республике (Администрация Мариинско-Посадского городского поселения л/с

05153001930) банк получателя: Отделение НБ-Чувашская Республика г. Чебоксары, р/с 40302810297063000153 , ОКТМО 97629101, БИК 049706001, в назначении платежа указать «задаток на участие в аукционе Лот №__».

Победителем признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок. Внесенный победителем аукциона задаток засчитывается в оплату приобретаемого земельного участка. Договор купли-продажи земельного участка подлежит заключению в срок не позднее 10 дней со дня подписания протокола о результатах аукциона. Покупатель производит оплату земельного участка единовременно в течение 10 дней со дня подписания договора купли-продажи земельного участка.

Прием заявок, оформление документов для участия в аукционе, ознакомление с проектом купли-продажи земельного участка осуществляется в рабочие дни с 8 час. 00 мин. до 17 час. 00 мин. по московскому времени (кроме выходных и праздничных дней) в администрации Мариинско-Посадского городского поселения по адресу: Чувашская Республика, г. Мариинский Посад, ул. Николаева, д.47. каб.№111.

Аукционная документация по продаже земельного участка по вышеназванному аукциону размещена и на официальном сайте Российской Федерации <https://torgi.gov.ru/>- изв. №100720/6291144/01, на официальном сайте Мариинско-Посадского городского поселения по адресу

http://gov.cap.ru/SiteMap.aspx?id=2967190&gov_id=412.

Также, извещение о проведении открытого аукциона по продаже земельного участка размещено в муниципальной газете «Посадский Вестник» за № 30 от 10.07.2020г., стр. 27-31, по адресу <http://www.marpos.cap.ru/municipalinyaya-gazeta-posadskii-vestnik/2020-god/pv-n-30-ot-10072020>.

В приложенных на официальных сайтах Мариинско-Посадского городского поселения Российской Федерации <https://torgi.gov.ru/> выписках из Единого реестра недвижимости об объектах недвижимости имеются описания местоположения границ земельных участков, сведения о характерных точках границы земельных участков, планы земельных участков.

Главой администрации Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики распоряжением от 29.12.2017г. № 142-л возложена ответственность за осуществление функций и полномочий по организации и проведению аукционов по продаже с правом подписи всей документации на "... администрации Мариинско-Посадского

городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики.

В силу п. 1 ст. 39.11 Земельного кодекса 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, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц. При этом п. 12 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка является по выбору уполномоченного органа рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или кадастровая стоимость такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона. По результатам аукциона по продаже земельного участка определяется цена такого земельного участка (ч.13 ст.39.11).

В соответствии со ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Статья 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» указывает, что проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе: при продаже или ином отчуждении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям.

В рассматриваемом случае начальной ценой выбраны рыночная стоимость данных земельных участков.

В выписке из Единого реестра недвижимости об объектах недвижимости имеются сведения об ограничениях права на объект недвижимости с описанием вида ограничения (обременения), срока действия.

Выставляемые земельные участки по лотам, указанным в жалобе свободны от

застроек, построек, на данных земельных участках не произведена посадка многолетних насаждений и деревьев. Доказательств обратного заявителем не предоставлено.

В подпункте 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации сформулированы императивные требования о том, что извещение о проведении аукциона должно содержать 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) на дату опубликования указанного извещения.

То есть информация о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения является требованием о предоставлении исчерпывающих сведений о возможности застройки участка, соответственно данная информация должна быть доведена до всех заинтересованных лиц желающих принять участие в аукционе.

По следующим лотам:

- Чувашская Республика, Мариинско- Посадский район, г. Мариинский Посад, ул. Ленинская, площадь – 573, кадастровый номер <...> :16:010609:16, разрешенное использование- для индивидуального жилищного строительства;
- Чувашская Республика, Мариинско- Посадский район, г. Мариинский Посад, ул. Московская, площадь- 1081, кадастровый номер <...> :16:010603:29, разрешенное использование- для индивидуального жилищного строительства;
- Чувашская Республика, Мариинско- Посадский район, г. Мариинский Посад, ул. Вязовая, площадь- 49, кадастровый номер <...> :16:010307:164,

разрешенное использование- для ведения личного подсобного хозяйства

технические условия на подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства (к сетям газораспределения, к электрическим сетям, к сетям водоснабжения) приложены и опубликованы на сайтах <https://torgi.gov.ru/>, Мариинско-Посадского городского поселения.

Технические условия на подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства (к сетям газораспределения, к электрическим сетям, к сетям водоснабжения) предоставлены организациями оказывающими соответствующие услуги.

Относительно лота по адресу: Чувашская Республика, Мариинско-Посадский район, г. Мариинский Посад, ул. Курчатова, площадь- 100, кадастровый номер <...> :16:010403:392, разрешенное использование-магазины, организатор торгов не разместил информацию о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, что свидетельствует о неисполнении организатором торгов требований подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

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

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 в части 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 в части.
2. Выдать комиссии организатора торгов - администрации Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского 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.