

## РЕШЕНИЕ № 021/01/18.1-612/2019

г. Чебоксары  
2019 года

18 сентября

Резолютивная часть решения оглашена 13 сентября 2019 года.

Решение изготовлено в полном объеме 18 сентября 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:

«...»- заместителя руководителя (председатель Комиссии),

«...» - старшего специалиста 3 разряда отдела контроля органов власти (член Комиссии),

«...» - специалиста 1 разряда отдела контроля органов власти (член Комиссии)

при участии на заседании комиссии организатора торгов – администрации Мариинско-Посадского района Чувашской Республики;

при участии на заседании комиссии 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. № 090819/0068395/01), 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 поступили жалоба «...» от 09.09.2019 (вх. от 10.09.2019 № 05-04/5355) на действия организатора торгов – администрации Мариинско-Посадского района Чувашской Республики при проведении открытого аукциона по продаже земельных участков, находящихся в государственной неразграниченной собственности (изв. № 090819/0068395/01).

В своей жалобе заявитель сообщает, что организатором торгов не было надлежаще опубликовано извещение о проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды, а именно не соблюдены требования статьей 39.11 Земельного кодекса РФ (извещение о проведении аукциона не содержит описания местоположения земельных участков, не определен порядок возврата задатка, не указана информация о правах и ограничениях на земельный участок).

На основании вышеизложенного, заявитель просит признать жалобу обоснованной.

Представитель организатора торгов нарушения не признал.

*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.

Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 2 настоящей статьи](#) ([пункт 1 статьи 39.3](#) Земельного кодекса Российской Федерации).

Таким образом, любые действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды 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 и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности определен, [статьей 39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс РФ).

В соответствии с [частью 19 статьи 39.11](#) Земельного кодекса 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 (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.

В соответствии с [постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 N 909 "Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации" сайт [www.forgi.gov.ru](http://www.forgi.gov.ru) определен в качестве официального сайта Российской Федерации для размещения информации о проведении аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности; о проведении аукционов на право

заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности; о предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности; о проведении аукционов на право заключения договоров о развитии застроенной территории.

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).

Администрацией Мариинско-Посадского района Чувашской Республики, на основании постановления администрации Мариинско-Посадского района Чувашской Республики от 09.09.2019 № 583, проводится аукцион, открытый по составу участников и по форме подачи предложений, по продаже земельных участков, находящихся в государственной неразграниченной собственности.

Датой и временем проведения аукциона определено 16 сентября 2019 года в 10 час. 00 мин. в 311 каб. администрации Мариинско-Посадского района Чувашской Республики, по адресу: Чувашская Республика, Мариинско-Посадский район, г. Мариинский Посад, ул. Николаева, д.47.

Организатором аукциона выступает администрация Мариинско-Посадского района Чувашской Республики.

На аукцион выставлены следующие земельные участки:

- **Лот №1**, земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 21:16:000000:8144, площадью 1 000 кв.м. (0,1 га), расположенный по адресу: Чувашская Республика, Мариинско-Посадский район, Сутчевское сельское поселение (разрешенное использование - сельскохозяйственное использование), вид права - собственность;

- **Лот № 2**, земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 21:16:000000:8145, площадью 777 кв.м. (0,0777 га), расположенный по адресу: Чувашская Республика, Мариинско-Посадский район, Сутчевское сельское поселение (разрешенное использование - сельскохозяйственное использование), вид права - собственность;

- **Лот № 3** , земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 21:16:000000:8142, площадью 806 кв.м. (0,0806 га), расположенный по адресу: Чувашская Республика, Мариинско-Посадский район, Сутчевское сельское поселение (разрешенное использование - сельскохозяйственное использование), вид права - собственность,
- **Лот № 4** , земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 21:16:000000:8133, площадью 926 кв.м. (0,0926 га), расположенный по адресу: Чувашская Республика, Мариинско-Посадский район, Сутчевское сельское поселение (разрешенное использование - сельскохозяйственное использование), вид права - собственность;
- **Лот № 5** , земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 21:16:000000:8146, площадью 1 000 кв.м. (0,10 га), расположенный по адресу: Чувашская Республика, Мариинско-Посадский район, Сутчевское сельское поселение (разрешенное использование - сельскохозяйственное использование), вид права - собственность;
- **Лот № 6** , земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 21:16:000000:8143, площадью 1 000 кв.м. (0,10 га), расположенный по адресу: Чувашская Республика, Мариинско-Посадский район, Сутчевское сельское поселение (разрешенное использование - сельскохозяйственное использование), вид права - собственность;
- **Лот № 7** , земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 21:16:000000:8131, площадью 990 кв.м. (0,099 га), расположенный по адресу: Чувашская Республика, Мариинско-Посадский район, Сутчевское сельское поселение (разрешенное использование - сельскохозяйственное использование), вид права - собственность;

- **Лот № 8**, земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 21:16:000000:8137, площадью 951 кв.м. (0,0951 га), расположенный по адресу: Чувашская Республика, Мариинско-Посадский район, Сутчевское сельское поселение (разрешенное использование - сельскохозяйственное использование), вид права - собственность;

- **Лот № 9** , земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 21:16:000000:8141, площадью 972 кв.м. (0,0972 га), расположенный по адресу: Чувашская Республика, Мариинско-Посадский район, Сутчевское сельское поселение (разрешенное использование - сельскохозяйственное использование), вид права - собственность;

- **Лот № 10** , земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 21:16:000000:8136, площадью 645

кв.м. (0,0645 га), расположенный по адресу: Чувашская Республика, Мариинско-Посадский район, Сутчевское сельское поселение (разрешенное использование - сельскохозяйственное использование), вид права - собственность;

- **Лот № 11**, земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 21:16:000000:8139, площадью 1 000 кв.м. (0,10 га), расположенный по адресу: Чувашская Республика, Мариинско-Посадский район, Сутчевское сельское поселение (разрешенное использование - сельскохозяйственное использование), вид права - собственность;
- **Лот № 12**, земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 21:16:000000:8134, площадью 963 кв.м. (0,0963 га), расположенный по адресу: Чувашская Республика, Мариинско-Посадский район, Сутчевское сельское поселение (разрешенное использование - сельскохозяйственное использование), вид права - собственность;
- **Лот № 13**, земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 21:16:000000:8132, площадью 1 000 кв.м. (0,10 га), расположенный по адресу: Чувашская Республика, Мариинско-Посадский район, Сутчевское сельское поселение (разрешенное использование - сельскохозяйственное использование), вид права - собственность;
- **Лот № 14**, земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 21:16:000000:8135, площадью 485 кв.м. (0,0485 га), расположенный по адресу: Чувашская Республика, Мариинско-Посадский район, Сутчевское сельское поселение (разрешенное использование - сельскохозяйственное использование), вид права - собственность;

- **Лот № 15**, земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 21:16:000000:8157, площадью 812 кв.м. (0,0812 га), расположенный по адресу: Чувашская Республика, Мариинско-Посадский район, Сутчевское сельское поселение (разрешенное использование - сельскохозяйственное использование), вид права - собственность;

- **Лот № 16**, земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 21:16:000000:8140, площадью 971 кв.м. (0,0971 га), расположенный по адресу: Чувашская Республика, Мариинско-Посадский район, Сутчевское сельское поселение (разрешенное использование - сельскохозяйственное использование), вид права - собственность.

По каждому лоту определен размер задатка на участие в аукционе, а также «шаг аукциона», который не изменяется в течение всего аукциона.

19 июля 2019 извещение о проведении торгов № 190719/0068395/01 размещено на официальном сайте торгов <https://torgi.gov.ru/docview/notificationPrintPage.html?id=36809614&prevPageN=5>

Место, дата, время и сроки приема Заявок и проведения открытого аукциона:

Место приема заявок: 429570, г. Мариинский Посад, ул. Николаева, д. 47, каб. 311.

Дата и время начала приема заявок: с 12 августа 2019г. в рабочие дни, с понедельника по четверг - с 08 час. 00 мин до 17 час. 00 мин (здесь и далее время московское); пятница и предпраздничные дни – с 08 час. 00 мин. до 16 час. 00 мин.; перерыв с 12 час. 00 мин до 13 час. 00 мин.

Дата и время окончания приема заявок 10 сентября 2019г. 17 час. 00 мин.

Место, дата и время определения Участников аукциона: 429570, г. Мариинский Посад, ул. Николаева, д. 47, каб. 311, 22 августа 2019г. 10 час. 00 мин.

Место проведения аукциона: 429570, г. Мариинский Посад, ул. Николаева, д. 47, каб. 311.

Дата и время регистрации участников аукциона: 16 сентября 2019г. с 09 час. 00 мин. по 09 час. 50 мин.

Дата и время начала аукциона: 16 сентября 2019г. в 10 час. 00 мин.

Дата и место подведения итогов аукциона: 16 сентября 2019г., г. Мариинский Посад, ул. Николаева, д. 47, каб.311.

К размещенной информации прикреплены следующие файлы:

- постановление о проведение аукциона (форма);
- квитанция задаток(форма);
- заявка на участие в аукционе (форма) ;
- извещение о проведение открытого аукциона;
- проект договора купли продажи;
- выписка из ЕГРН лот (9, 3, 14, 12, 8, 6, 5, 4, 1, 11, 7, 2, 10, 15, 16, 13).

По доводу заявителя о том, что в нарушение положений [статьи 39.11](#) Земельного кодекса организатором торгов выставлены земельные участки, без надлежащего описания их местонахождения, Комиссия Чувашского УФАС России установила следующее.

Как указывалось ранее, 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 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно [пункту 2 статьи 448](#) Гражданского кодекса РФ одним из условий надлежащего проведения торгов является наличие в извещении полной информации о предмете торгов. Отсутствие в извещении о торгах обязательных сведений, предусмотренных законом, является существенным нарушением порядка проведения торгов.

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.

Указание в извещении о проведении аукциона сведений о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка является обязательным в силу [подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с правовой позицией Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в [пункте 5](#) информационного письма от 22.12.2005 N 101 "Обзор практики разрешения арбитражными судами дел, связанных с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства", основанием признания публичных торгов недействительными могут являться только существенные нарушения, оказавшие влияние на результат торгов.

Таким образом, основанием для признания в судебном порядке недействительными результатов торгов (конкурсов) могут выступать нарушение процедуры (правил) проведения торгов. При этом основанием для признания торгов недействительными является не всякое нарушение процедуры, а только установленное законом.

В [пунктах 3 и 4](#) Информационного письма N 101 разъяснено, что отсутствие в извещении о торгах сведений, предусмотренных в [пункте 2 статьи 448](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, ненадлежащая форма доведения информации о торгах является нарушением порядка проведения торгов и основанием для признания торгов недействительными по иску заинтересованного лица.

В силу [подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации указание в извещении о проведении аукциона сведений о площади и кадастровом номере земельного участка, а также о местоположении участка является обязательным.

Таким образом, реализуемое с торгов имущество и место его расположения (адрес) должно быть индивидуализировано и однозначно определено и указано в конкурсной документации и соответствующих извещениях о проводимых торгах.

Согласно [пункту 1 части 8 статьи 39.11](#) Земельного кодекса земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального [закона](#) "О государственной регистрации недвижимости".

Отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, подлежащего такому учету согласно настоящему Федеральному [закону](#), а также ведением Единого государственного реестра недвижимости и предоставлением предусмотренных настоящим Федеральным [законом](#) сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, регулируются Федеральным [законом](#) от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ).

Земельным участком признается часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи ([пункт 3 статьи 6](#) Земельного кодекса; [часть 8 статьи 22](#) Закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ).

Согласно [части 2 статьи 8](#) Закон N 218-ФЗ к основным сведениям об объекте недвижимости относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков, строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и машино-мест, перепланировки помещений.

Границы являются главным индивидуализирующим признаком земельного участка и определяются при выполнении кадастровых работ по межеванию ([часть 4.2 статьи 1](#) Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности"; [часть 2 статьи 8](#) Закона N 218-ФЗ).

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике по земельным участкам на листе 1 раздела 1 указаны сведения об основных характеристиках земельного участка. Указана категория земель по всем земельным участкам – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешённого использования - сельскохозяйственное использование. По 15 лотам на листе 1 раздела 3 указан план (чертёж, схема) земельного участка. По 15 лотам 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.

Из материалов дела следует, что в аукционной документации на проведение аукциона на продажу земельного участка по всем лотам указано его местоположение: Чувашская Республика, Мариинско-Посадский район, Сутчевское с/п.

Приобщенные организатором торгов выписки из ЕГРН об объекте недвижимости, копии отчета оценщика «сведения об основных характеристиках объекта недвижимости» не содержат надлежащего описания местоположения земельных участков, а именно описание местоположения границ указанных земельных участков на местности.

Более того, выписка из ЕГРН по земельному участку 21:16:000000:8141 (лот 9), размещенная на официальном сайте организатором торгов не содержит кадастровый паспорт земельных участков, межевой план и прочую информацию, позволяющую определить местоположение объекта торгов.

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.

Следовательно, организатором торгов нарушено требование [подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации, а именно в извещении о проведении аукциона отсутствуют сведения о

местоположении земельных участков.

По доводу заявителя о том, что в нарушение положений [статьи 39.11](#) Земельного кодекса организатором торгов не определен порядок возврата задатка, не указана информация о правах и ограничениях на земельный участок, Комиссия Чувашского УФАС России установила следующее.

[Пунктом 8 части 21 статьи 39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

Как следует из материалов дела электронная версия извещения, размещенного на сайте в разделе порядок внесения и возврата задатка по всем 16 лотам содержит следующую ссылку: «В соответствии с извещением о проведении открытого аукциона по продаже земельных участков». Комиссией установлено, что соответствующее извещение о проведении открытого аукциона по продаже земельных участков было размещено организатором торгов в разделе «Документы». В пункте 7.10 указанного извещения содержится информация о порядке возврата задатка.

Таким образом, участники торгов имели возможность ознакомиться с порядком возврата задатка.

В соответствии с [пп. 4 п. 21 статьи 39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации, извещение или сообщение о проведении аукциона должно содержать, в том числе, сведения о правах на земельный участок, об ограничениях этих прав.

Как следует из материалов дела электронная версия извещения, размещенного на сайте в разделе права на участок, ограничение прав по всем 16 лотам содержит информацию об их отсутствии.

Таким образом, указанные доводы заявителя о не определении порядка возврата задатка, не указания информации о правах и ограничениях на земельный участок не нашли своего подтверждения.

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 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 главы «...» обоснованной.
2. Выдать комиссии организатора торгов - администрации Мариинско-Посадского района Чувашской Республики предписание об устранении выявленного нарушения.

Члены Комиссии

«...»

«...»

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