

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы

" ... "

Дело № 021/10/18.1-274/2022 г. Чебоксары

Резолютивная часть решения оглашена 11 апреля 2022 года

Решение изготовлено в полном объеме 14 апреля 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 от заявителя – " ... "

в отсутствие представителя от организатора торгов – администрации Урмарского городского поселения Урмарского района Чувашской Республики, надлежащим образом извещенного о времени и месте рассмотрения жалобы,

рассмотрев посредством видео-конференц-связи жалобу " ... ",
Заявитель) на действия организатора торгов при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося на территории Урмарского городского поселения Урмарского района Чувашской Республики (извещение № 020222/2597655/01), в соответствии с Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Чувашское УФАС России 24.03.2022 поступила жалоба "... " на действия организатора торгов при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося на территории Урмарского городского поселения Урмарского района Чувашской Республики (извещение № 020222/2597655/01).

Из жалобы заявителя следует, что организатором торгов нарушен порядок проведения торгов, поскольку в границах земельного участка расположен магазин «Радуга», что противоречит пункту 8 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Кроме того, в протоколе о результатах аукциона от 10.03.2022 победителем торгов признан "...", действующий от имени заявителя, что, по мнению Заявителя, является необоснованно.

На заседании Комиссии Заявитель доводы, изложенные в жалобе, поддержал в полном объеме.

Организатор торгов с доводом жалобы не согласился, по основаниям, изложенным в письменных пояснениях.

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 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - 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.

Порядок и процедура проведения торгов по продаже и аренде земельных участков регламентируется статьей 39.12 Земельного кодекса РФ.

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.

02.02.2022 в 14 час. 21 мин организатором торгов – администрацией Урмарского городского поселения Урмарского района Чувашской Республики на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> размещено извещение № 020222/2597655/01 о проведении аукциона на право заключения аренды земельных участков.

Дата и время начала приема заявок: 03.02.2022 08:00

Дата и время окончания приема заявок: 04.03.2022 17:00

Дата и время проведения аукциона: 10.03.2022 14:00

Место проведения аукциона: Администрация Урмарского городского поселения по адресу: пос. Урмары. ул. Ленина, д.13

Пунктом 3 части 1 статьи 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" предусмотрено, что к вопросам местного значения сельского поселения относится владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности поселения.

Организатором торгов представлено в материалы дела письмо администрации Урмарского городского поселения от 25.12.2021 в адрес "... " о необходимости освобождения вышеуказанного земельного участка, путем сноса или вывоза размещенного на участке торгового павильона. Документов, подтверждающих снос указанного объекта в материалы дела организатором торгов не представлено. При этом, письмо о необходимости сноса указанного объекта на сайте не размещено.

Одновременно, Заявителем в качестве доказательства, указывающего на наличие на земельном участке здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, в составе жалобы предоставлен фотоснимок указанного земельного участка, согласно которого в

границах данного земельного участка расположен магазин «Радуга».

Согласно части 24 статьи 39.11 Земельного кодекса уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения. Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и возвратить его участникам внесенные задатки.

В соответствии с пунктом 8 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса.

При этом пунктами 12 и 13 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса предусмотрено, что в составе извещения обязательно должны быть опубликованы сведения об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев или об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев.

Таким образом, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона только при наличии двух квалифицирующих признаков: наличия на

земельном участке здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, и данные здание, сооружение, объект незавершенного строительства должны принадлежать гражданам или юридическим лицам.

Кроме того, согласно аукционной документации существующие ограничения (обременения) права: отсутствуют, а также отсутствует в извещении информация об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке.

Учитывая, что в границах земельного участка расположено сооружение, следовательно, данный земельный участок не может быть предметом данного аукциона.

Кроме того, в соответствии с пунктом 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

4) 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 или ведения дачного хозяйства);

Исследовав извещение о проводимом аукционе, Комиссия Чувашского УФАС России установила, что в информационном извещении о проведении рассматриваемых торгов отсутствует информация,

размещение которой установлено подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, а именно информация 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. В извещении лишь присутствует информация о наличии подтверждения на техническое присоединение: подключение водоснабжения и водоотведения, электроснабжения.

Предметом рассматриваемого аукциона является право заключения договора на аренду земельного участка для размещения торгового павильона. Исходя из буквального прочтения предмета аукциона следует, что на земельном участке выставленном на торги может быть установлен, в том числе и объект капитального строительства требующий подведение коммуникаций.

Отсутствие в извещении о проведении торгов информации о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не позволяет потенциальным участникам торгов располагать информацией о возможных затратах на осуществление технологического присоединения объекта к коммуникациям, а так же иметь информацию о максимальной свободной мощности существующих сетей, что позволит определить возможности имеющихся сетей и иметь представление о возможных затратах на увеличение мощностей необходимых подключаемому объекту.

Вышеуказанные обстоятельства указывают на действия организатора торгов, повлекшие необоснованное ограничение круга потенциальных участников торгов, что в свою очередь прямо запрещено нормами Закона О защите конкуренции.

Таким образом, Комиссия Чувашского УФАС России пришла к выводу о наличии в действиях организатора торгов нарушения процедуры организации и проведения торгов, что выразилось в отсутствии в извещении о проведении торгов информации обязательной к размещению в силу подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Вышеуказанные действия содержат признаки состава административного правонарушения, ответственность за совершение

которого предусмотрена ст. 7.32.4 КоАП РФ.

Относительно довода заявителя о том, что в протоколе о результатах аукциона от 10.03.2022 победителем торгов признан "...", действующий от имени заявителя, Комиссией установлено следующее.

Из имеющихся документов и сведений следует, что от лица "...", участие в торгах принимал "...", являющийся представителем по доверенности.

При этом, в протоколе о результатах аукциона от 10.03.2022 указано, что признать победителем аукциона участника № 2 – "...", действующего от имени "...", на основании доверенности: серия 73 АА 2183567.

При указанных обстоятельствах довод, о неправомерном признании победителем аукциона "...", основан на ошибочном толковании норм права. С учетом изложенного, Комиссия приходит к выводу о необоснованности довода Заявителя.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

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.

Исходя из установленных обстоятельств дела, Комиссия Чувашского УФАС России признает жалобу "..." обоснованной, а в действиях организатора торгов нарушение требования пункта 8 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

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

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 при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося на территории Урмарского городского поселения Урмарского района Чувашской Республики (извещение № 020222/2597655/01) обоснованной;
2. Выдать Организатору торгов - администрации Урмарского городского поселения Урмарского района Чувашской Республики обязательное к исполнению предписание об устранении выявленных нарушений.
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.

2022-3184