

РЕШЕНИЕ № 26-Т-2016

г. Чебоксары

26 мая 2016 года

Резолютивная часть решения оглашена 26 мая 2016 года.

Решение изготовлено в полном объеме 26 мая 2016 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 участии представителей:

от организатора торгов – администрации Урмаевского сельского поселения Комсомольского района Чувашской Республики:

«...»

рассмотрев жалобу «...» на действия организатора торгов – администрации Урмаевского сельского поселения Комсомольского района Чувашской Республики при проведении аукциона по продаже земельных участков:

- земельный участок с кадастровым номером 21:13:160207:10 площадью 1 500 кв.м, из земель населенных пунктов, разрешенное использование- для ведения личного подсобного хозяйства, находящийся по адресу: Чувашская Республика, Комсомольский район, Урмаевское сельское поселение, с. Токаево, ул. Дружбы, д. 19 (лот 1);
- земельный участок с кадастровым номером 21:13:160207:65 площадью 1 648 кв.м, из земель населенных пунктов, разрешенное использование- для ведения личного подсобного хозяйства, находящийся по адресу: Чувашская Республика, Комсомольский район, Урмаевское сельское поселение, с. Токаево, ул. Солнечная, д. 13 (лот 2);
- земельный участок с кадастровым номером 21:13:160207:37 площадью 1 555 кв.м, из земель населенных пунктов, разрешенное использование- для ведения личного

подсобного хозяйства, находящийся по адресу: Чувашская Республика, Комсомольский район, Урмаевское сельское поселение, с. Токаево, ул. Дружбы (лот 4) (изв. № 040416/8526058/01).

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 18.05.2016 обратился «...» с жалобой на действия организатора торгов – администрации Урмаевского сельского поселения Комсомольского района Чувашской Республики при проведении аукциона по продаже земельных участков:

- земельный участок с кадастровым номером 21:13:160207:10 площадью 1 500 кв.м, из земель населенных пунктов, разрешенное использование- для ведения личного подсобного хозяйства, находящийся по адресу: Чувашская Республика, Комсомольский район, Урмаевское сельское поселение, с. Токаево, ул. Дружбы, д. 19 (лот 1);

- земельный участок с кадастровым номером 21:13:160207:65 площадью 1 648 кв.м, из земель населенных пунктов, разрешенное использование- для ведения личного подсобного хозяйства, находящийся по адресу: Чувашская Республика, Комсомольский район, Урмаевское сельское поселение, с. Токаево, ул. Солнечная, д. 13 (лот 2);

- земельный участок с кадастровым номером 21:13:160207:37 площадью 1 555 кв.м, из земель населенных пунктов, разрешенное использование- для ведения личного подсобного хозяйства, находящийся по адресу: Чувашская Республика, Комсомольский район, Урмаевское сельское поселение, с. Токаево, ул. Дружбы (лот 4) (изв. № 040416/8526058/01).

В своей жалобе «...» сообщает следующее. Согласно ст. 39.12 Земельного кодекса РФ (далее- Земельный кодекс) организатор торгов по окончании приема заявок обязан был разместить протокол определения участников торгов, однако в нарушение данной статьи информация не размещена, тем самым ограничены его права, поскольку он не смог узнать о допуске либо отказе в допуске его заявок. Согласно ст. 39.12 Земельного кодекса организатор торгов обязан был направить почтовым извещением уведомление о допуске/отказе в допуске в торгах, однако в нарушение данной нормы заявитель не был уведомлен надлежащим образом. Несмотря на отсутствие полученных уведомлений, заявитель 10 мая прибыл к 13 часам 00 минутам на торги по адресу указанному в извещении. Однако пробыв там около полутора часов, попасть в здание он не смог, так как доступ в здание был ограничен, здание закрыто. Организатор торгов, позвонив на его телефон сообщил, что он приехал напрасно, так как участки уже распределены, цена ниже кадастровой создана для конкретных людей.

Изложенное, по мнению заявителя, противоречит действующему законодательству,

На основании вышеизложенного заявитель просит правомерно ли организатором выставлены на торги земельные участки по цене ниже кадастровой, а также приостановить сделку купли-продажи земельных участков.

Представители администрации Урмаевского сельского поселения Комсомольского района Чувашской Республики нарушение не признали и считают, что действия аукционной комиссии соответствуют требованиям 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.

В соответствии со статьей 11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее-Земельный кодекс), органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

Согласно статье 39.1 Земельного кодекса, земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании:

1) решения органа государственной власти или органа местного самоуправления

в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;

2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;

3) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;

4) договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 2](#) настоящей статьи (п. 1 ст. 39.3 ЗК РФ).

Без проведения торгов осуществляется продажа:

1) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного в аренду для комплексного освоения территории, лицу, с которым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации заключен договор о комплексном освоении территории, если иное не предусмотрено [подпунктами 2 и 4](#) настоящего пункта;

2) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования), членам этой некоммерческой организации или, если это предусмотрено решением общего собрания членов этой некоммерческой организации, этой некоммерческой организации;

3) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования), членам этой некоммерческой организации;

4) земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства и относящегося к имуществу общего пользования, этой некоммерческой организации;

5) земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного юридическому лицу для ведения дачного хозяйства и относящегося к имуществу общего пользования, указанному юридическому лицу;

6) земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных [статьей 39.20](#) настоящего Кодекса;

7) земельных участков, находящихся в постоянном (бессрочном) пользовании

юридических лиц, указанным юридическим лицам, за исключением лиц, указанных в [пункте 2 статьи 39.9](#) настоящего Кодекса;

8) земельных участков крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным [законом](#) "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения";

9) земельных участков, предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства и переданных в аренду гражданину или юридическому лицу, этому гражданину или этому юридическому лицу по истечении трех лет с момента заключения договора аренды с этим гражданином или этим юридическим лицом либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка этому гражданину или этому юридическому лицу при условии надлежащего использования такого земельного участка в случае, если этим гражданином или этим юридическим лицом заявление о заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока указанного договора аренды земельного участка;

10) земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со [статьей 39.18](#) настоящего Кодекса;

11) земельных участков гражданам в соответствии с Федеральным [законом](#) "Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ).

Таким образом, любые действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи, 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 продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса.

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).

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.

04.04.2016 администрацией Урмаевского сельского поселения Комсомольского района Чувашской Республики на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> опубликовано извещение о проведении торгов по продаже находящихся в муниципальной собственности земельных участков:

- земельный участок с кадастровым номером 21:13:160207:10 площадью 1 500 кв.м, из земель населенных пунктов, разрешенное использование- для ведения личного подсобного хозяйства, находящийся по адресу: Чувашская Республика, Комсомольский район, Урмаевское сельское поселение, с. Токаево, ул. Дружбы, д. 19 (лот 1);
- земельный участок с кадастровым номером 21:13:160207:65 площадью 1 648 кв.м, из земель населенных пунктов, разрешенное использование- для ведения личного подсобного хозяйства, находящийся по адресу: Чувашская Республика, Комсомольский район, Урмаевское сельское поселение, с. Токаево, ул. Солнечная, д. 13 (лот 2);
- земельный участок с кадастровым номером 21:13:160207:37 площадью 1 555 кв.м, из земель населенных пунктов, разрешенное использование- для ведения личного подсобного хозяйства, находящийся по адресу: Чувашская Республика, Комсомольский район, Урмаевское сельское поселение, с. Токаево, ул. Дружбы (лот 4) (изв. № 040416/8526058/01).

К извещению о проведении аукциона прикреплены следующие файлы: информационное сообщение о проведении аукциона, извещение о проведении торгов, информация о технических условиях подключения инженерно-технического обеспечения, форма заявки на участие в аукционе, проект договора купли – продажи земельного участка, проект акта приема-передачи земельного участка.

Кроме того, извещение о проведении аукциона по продаже названных ранее земельных участков, форма заявки на участие в аукционе, проект договора купли – продажи земельного участка, проект акта приема-передачи земельного участка. опубликованы в информационном бюллетене «Вестник Урмаевского сельского поселения» от 04.04.2016 № 10.

1. Согласно статьи 39.12 Земельного кодекса, организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, дата подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок. Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и размещается на официальном сайте не позднее чем на следующий день после подписания протокола (п. 9).

Заявителям, признанным участниками аукциона, и заявителям, не допущенным к участию в аукционе, организатор аукциона направляет уведомления о принятых в отношении них решениях не позднее дня, следующего после дня подписания протокола, указанного в пункте 9 настоящей статьи.

Протокола рассмотрения заявок по аукциону (изв. № 040416/8526058/01) подписаны 05 мая 2016 года. «...», подавшему заявки на лоты №№ 1, 2, 4 на телефон 89600498177, указанный в его заявке, в 10 часов 47 минут 06 мая 2016 года было отправлено сообщение с просьбой сообщить адрес электронной почты для направления уведомлений о рассмотрении заявок. На данное сообщение в 10 часов 50 минут 06 мая 2016 года «...» прислал свой адрес электронной почты: «...»@. На данный адрес в 13 часов 26 минут 06 мая 2016 года с электронной почты econom4@komsml.cap.ru «...» были направлены уведомления о допуске его к участию в аукционе по всем трем указанным лотам. Вышеизложенное подтверждается распечаткой с электронной почты от адресата econom4@komsml.cap.ru на адрес «...»@, а также распечаткой телефонных сообщений на номер «...».

Таким образом, Комиссия Чувашского УФАС России признаёт довод «...» о том, что он не смог узнать о допуске либо отказе в допуске его заявок несостоятельным, поскольку администрацией приняты все возможные меры по уведомлению «...» о допуске его к участию в аукционе по всем трем указанным лотам.

2. Требования к содержанию извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлены частью 21 статьи 39.11 Земельного кодекса.

Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»). «Шаг аукциона» устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона (п. 18).

Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- об организаторе аукциона;
- об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 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 или ведения дачного хозяйства);
- о начальной цене предмета аукциона;
- о «шаге аукциона»;
- о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;
- о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;
- о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса;
- о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, определяется в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов (п. 21).

Согласно размещенного извещения о проведении аукциона по продаже земельных участков, регистрация участников аукциона проводится 10 мая 2016 года с 13 часов 30 минут до 13 часов 45 минут по адресу: Чувашская Республика, Комсомольский район, д. Урмаево, ул. Центральная, д. 51. Место и время проведения аукциона: Чувашская Республика, Комсомольский район, д. Урмаево, ул. Центральная, д. 51 в 14 часов 00 минут 10 мая 2016 года.

Таким образом, организатор торгов размещена информация о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона.

Из пояснений представителей администрации, аукцион проводился в административном здании администрации Урмаевского сельского поселения Комсомольского района Чувашской Республики. Режим работы администрации установлен с 08 часов 00 минут до 17 часов 00 минут, перерывы на обед с 12 часов 00 минут до 13 часов 00 минут, выходные дни: суббота, воскресенье. 10 мая 2016 года - рабочий день, доступ в здание во время рабочего дня не может быть ограничен. Кроме того, в тот день в здании администрации, без учета специалистов администрации сельского поселения, на приеме по различным вопросам, также и на указанный аукцион прибыли и другие жители поселения.

Доказательств обратного заявителем не предоставлено.

Соответственно, Комиссия Чувашского УФАС России признаёт довод «...» о том, что он не смог попасть в здание администрации для участия в аукционе несостоятельным.

3. В соответствии со статьей 39.11 Земельного кодекса начальная цена 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 № 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 (п. 12).

Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона, за исключением случаев, предусмотренного пунктом 15 настоящей статьи (п. 14).

Начальная цена земельных участков, выставленных на вышеуказанные торги, установлена в соответствии с Отчетами об оценке рыночной стоимости независимого оценщика (отчет № 0023-к/2016 от 23.03.2016; отчет № 0024-к/2016 от 23.03.2016; отчет № 0022-к/2016 от 23.03.2016).

Таким образом, Комиссия Чувашского УФАС России признаёт довод «...» о том, что цена земельных участков, выставленных на торги, является ценой ниже кадастровой, несостоятельным.

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.

Согласно [пункту 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 признает жалобу «...» необоснованной.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия Чувашского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу «...» необоснованной.

Председатель Комиссии

«...»

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