

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы

"..."

Дело № 021/10/18.1-419/2022 г. Чебоксары

Резолютивная часть решения оглашена 13 мая 2022 года

Решение изготовлено в полном объеме 18 мая 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:

организатора торгов – администрации Алатырского района Чувашской Республики – "..."

заявителя – "..."

третьего лица – "..."

рассмотрев посредством видео-конференц-связи жалобу "... " на действия организатора торгов - администрации Алатырского района Чувашской Республики при проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 21:06:150403:232 площадью 1775 кв. м., категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного, расположенный по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, р - н Алатырский, с/пос. Чуварлейское, "... " (изв. № 150422/0215798/01), в соответствии с Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Чувашское УФАС России 28.04.2022 обратился "... " с жалобой на действия организатора торгов - администрации Алатырского района Чувашской Республики при проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 21:06:150403:232 площадью

1775 кв. м., категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного, расположенный по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, р - н Алатырский, с/пос. Чуварлейское, "... " (изв. № 150422/0215798/01).

Из жалобы заявителя следует, что организатором торгов в извещении установлено различное время проведения аукциона, что является нарушением подпункта 3 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Кроме того, заявитель сообщает, что опубликованное Извещение не содержит обязательной информации, предусмотренной [пп. 4 п. 21 ст. 39.11](#) ЗК РФ.

Вместе с тем, заявитель указывает, что отсутствует прямой доступ к земельному участку, являющемуся предметом торгов.

На основании изложенного, Заявитель просит признать жалобу обоснованной, признать аукцион незаконным и выдать организатору торгов предписание об устранении нарушений.

В ходе рассмотрения жалобы по существу, Заявитель поддержал доводы жалобы в полном объеме.

Представитель Организатора торгов с жалобой не согласилась, просила признать жалобу необоснованной.

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 [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.

15.04.2022 в 13 час. 21 мин. организатором торгов – администрацией Алатырского района Чувашской Республики на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> размещено извещение № 150422/0215798/01 о проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 21:06:150403:232 площадью 1775 кв. м., категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного, расположенный по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, р - н Алатырский, с/пос. Чуварлейское, "..."

Порядок и процедура проведения торгов по продаже и аренде земельных участков регламентируется с порядком, указанным в аукционной документации и

статьей 39.12 Земельного кодекса РФ.

По доводу заявителя о том, что организатором торгов в извещении установлено различное время проведения аукциона, Комиссия установила следующее.

Согласно подпункту 3 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона.

Комиссией Чувашского УФАС России установлено, что извещением № 150422/0215798/01 о проведении аукциона, размещенное на сайте <https://torgi.gov.ru/> определены дата и время проведения аукциона: 18.05.2022 10:00.

Вместе с тем, Комиссией установлено, что разделом «Порядок проведения аукциона» Извещения организатором определено, что Аукцион проводится организатором аукциона в присутствии членов Комиссии, участников аукциона (их представителей) 18 мая 2022 года лот №1 в 09:00.

Таким образом, Извещение содержит противоречивую информацию о порядке проведения аукциона.

Следовательно, Организатором аукциона нарушено требование подпункта 3 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.

По доводу заявителя о том, что опубликованное Извещение (лот №1) не содержит обязательной информации, предусмотренной [пп. 4 п. 21 ст. 39.11](#) ЗК РФ, Комиссией установлено следующее.

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)

Данная информация является существенной и подлежит указанию в информационном сообщении о проводимом аукционе.

Извещение о проведении открытого аукциона по своей правовой природе является публичной офертой, которая в силу части 2 статьи 437 Гражданского Кодекса Российской Федерации должна быть полной и безоговорочной и содержать все существенные условия, позволяющие сформировать свое предложение (акцепт) участнику торгов.

Комиссией установлено, что организатором торгов на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> размещен документ «Технолог.подключение.pdf» лишь 05.04.2022 года.

Кроме того, данный документ сообщает, что земельный участок с кадастровым номером 21:06:150403:232 площадью 1775 кв. м. имеет возможность подключения к сетям инженерно-технического обеспечения – электроснабжение, газоснабжение.

Таким образом, организатором аукциона не были соблюдены требования подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации в части указания в извещении о проведении аукциона, сведений 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)

Вышеуказанные действия содержат признаки состава административного правонарушения, ответственность за совершение которого предусмотрена ст. 7.32.4 КоАП РФ.

Довод заявителя о том, что отсутствует прямой доступ к земельному участку, являющемуся предметом торгов, Комиссия признает необоснованным по следующим основаниям.

Согласно части 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.

Таким образом, по правилам статьи 18.1 Закона о защите конкуренции жалоба может быть подана либо лицом, подавшим заявку на участие в торгах, либо лицом, не подавшим заявку на участие в торгах в случае, если обжалуется порядок размещения информации о проведении торгов либо порядок подачи заявок на

участие в торгах.

Установлено, что Заявитель не подавал заявку на участие в торгах, не является участником торгов, следовательно, правовые основания для оспаривания вопроса об отсутствии доступа к земельному участку, Заявителем не подтверждено, следовательно, довод признается необоснованным.

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 Степанова М.В. обоснованной, а в действиях организатора торгов нарушение требований подпунктов 3, 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса 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 - администрации Алатырского района Чувашской Республики при проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 21:06:150403:232 площадью 1775 кв. м., категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного, расположенный по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, р - н Алатырский, с/пос. Чуварлейское, "... " (изв. № 150422/0215798/01) обоснованной;
2. Признать в действиях организатора торгов - администрации Алатырского района Чувашской Республики нарушение подпунктов 3, 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ;
3. Выдать организатору торгов - администрации Алатырского района Чувашской Республики предписание об устранении выявленных нарушений.
4. Передать материалы жалобы должностному лицу Чувашского УФАС России уполномоченному на принятие решения о возбуждении дела об административном правонарушении.

Председатель Комиссии "... "

Члены Комиссии "... "

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