

## РЕШЕНИЕ № 13-Т-2019

г. Чебоксары  
года

14 февраля 2019

Резолютивная часть решения оглашена 14 февраля 2019 года.

Решение изготовлено в полном объеме 14 февраля 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:

«...»

при отсутствии организатора торгов – администрации Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики;

при присутствии на заседании представителя заявителя «...»

рассмотрев жалобу «...» от 08.02.2019 (вх. от 11.02.2019 № 05-10/760) на действия организатора торгов – Администрации Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики при проведении открытого аукциона по продаже земельного участка, расположенного по адресу: Чувашская Республика, г. Мариинский Посад, ул. Мариинская, площадь 353 кв.м., кадастровый № 21:16:010401:172 (изв. 160119/6291144/02), 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 «...» от 08.02.2019 (вх. от

11.02.2019 № 05-10/760) на действия организатора торгов – Администрации Мариинско-Посадского городского поселения мариинско-Посадского района Чувашской Республики при проведении открытого аукциона по продаже земельного участка, расположенного по адресу: Чувашская Республика, г. Мариинский Посад, ул. Мариинская, площадь 353 кв.м., кадастровый № 21:16:010401:172 (изв. 160119/6291144/02).

В своей жалобе заявитель сообщает, что организатором торгов не было надлежаще опубликовано извещение о проведении открытого аукциона, необоснованно сокращены сроки подачи заявок, а также отсутствуют технические условия.

На основании вышеизложенного, просит отменить проведение аукциона.

*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 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](http://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](http://www.torgi.gov.ru) (далее – Регламент).

Согласно утвержденному Регламенту сайт [www.torgi.gov.ru](http://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).

1. Администрация Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики постановлением № 409 от 28.12.2018г. постановила провести аукцион по продаже земельных участков.

Извещение о продаже земельного участка размещено на официальном сайте администрации Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района 09.01.2019 [http://gov.cap.ru/Declarations.aspx?id=4009654&gov\\_id=412](http://gov.cap.ru/Declarations.aspx?id=4009654&gov_id=412). В объявлении указывается следующее. Администрация Мариинско-Посадского городского поселения Мариинско-Посадского района Чувашской Республики, на основании постановления администрации Мариинско-Посадского городского поселения № 409 от 28.12.2018г., 15 февраля 2019г. в 10.30 ч. по адресу: ЧР, г.Мариинский Посад, ул.Николаева, д.47, каб.108, проводит аукцион, открытый по составу участников и по форме подачи предложений о цене, по продаже земельных участков.

Ограничения, обременения отсутствуют.

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 внесение 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. Определение участников аукциона состоится 13 февраля 2019 года в администрации Мариинско-Посадского городского поселения (кабинет № 108) в 10 часов 30 минут.

Дата начала приема заявок на участие в аукционе –09 января 2019г. в 08 ч.00 мин.

Дата окончания приема заявок на участие в аукционе –11 февраля 2019г. в 17ч 00мин.

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.№11

На официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) 16.01.2019 размещено извещение № 160119/6291144/02, согласно которому определено:

- дата начала приема заявок на участие в аукционе –09 января 2019г. в 08 ч.00 мин.;

- дата окончания приема заявок на участие в аукционе –11 февраля 2019г. в 17ч 00мин.

Между тем, как указывалось ранее, 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).

В связи с тем, что извещение о проведении торгов создано на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) 16.01.2019, а сроки подачи установлены с 09.01.2019 по 11.02.2019, организатором торгов необоснованно сокращены сроки подачи заявок.

Таким образом, организатором торгов не соблюдено требование части 19 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации о 30-дневном сроке опубликования извещения об аукционе до дня его проведения.

Как указал Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

в Постановлении от 16 апреля 2013 г. N 2823/11 при рассмотрении заявления Управления Федеральной антимонопольной службы по Тверской области о пересмотре в порядке надзора постановления Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 27.08.2012 по делу NA66-1568/2010: «Организатор аукциона при установлении срока начала и окончания подачи заявок должен учитывать направленность такого срока на обеспечение доступа к торгам, то есть реальной возможности для потенциальных участников торгов подать заявку (гарантированное законом право), и не допускать в связи с этим наложения таких сроков на особые периоды времени в году, влекущие уменьшение количества рабочих дней, поскольку из предоставленных дней десять являлись нерабочими для всех возможных участников спорных правоотношений и иных лиц, с которыми связаны действия по подготовке к участию в аукционе: банков (невозможно совершить банковские операции, получить выписку), организатора аукциона (невозможно обратиться за разъяснением аукционной документации, заключить соглашение о задатке), потенциальных участников аукциона - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей (невозможно подготовить документы для участия в аукционе ввиду отсутствия сотрудников), а также уполномоченных по контролю за проведением торгов органов и судов (невозможно обжаловать действия, связанные с объявлением аукциона, содержанием аукционной документации и прочие действия, нарушающие права, до окончания срока подачи заявок».

Учитывая изложенное, срок для подачи заявок на участие в аукционе не должен быть сокращен.

[Постановлением ФАС Московского округа от 28.04.2014 N Ф05-3365/14 по делу N А40-119403/13](#) суд поддержал решение УФАС по г. Москва, которым Управление признало ГУП "Московское имущество", являющееся организатором торгов, нарушившим требования [части 1 статьи 17 Федерального закона "О конкуренции"](#) (далее - Закон о конкуренции) при проведении торгов и заключении договоров при продаже объектов.

В частности, нарушения выразились в ненадлежащем извещении о предстоящем аукционе, необъективном сокращении сроков приема заявок на участие в аукционе, а также в необоснованном требовании о предоставлении со стороны физических лиц подлинника справки об отсутствии задолженности по платежам в бюджет.

Суды установили, что при проведении аукциона предприятие своими действиями допустило возникновение ограничивающих конкуренцию факторов.

2. Согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса извещение о проведении аукциона должно содержать 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).

Как указывалось ранее, на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) размещено: извещение о проведении торгов открытого аукциона - изв. № 160119/6291144/02.

К извещению о проведении торгов размещено следующее: образец квитанции за участие на аукционе на землю; письмо на выдачу технических условий по электроснабжению, направленное в адрес ООО «Коммунальные технологии» от 09.01.2019г. № 01/02-12-12; кадастровые паспорта на земельные участки по адресам: г. Мариинский Посад, ул. Мариинская, ул. Молодежная; письмо на технические условия подключения по газу, направленное в адрес АО «Газпром газораспределение Чебоксары» от 09.01.2019г. № 01/02-12-20; образец заявки на участие; постановление № 409 от 28.12.2018; извещение о проведении торгов; проект договора купли-продажи земельного участка, находящегося на территории Мариинско-Посадского городского поселения, собственность не разграничена.

Иные документы размещенная информация не содержит.

Как указывалось ранее, запросы в адрес ресурсоснабжающих организаций направлены администрацией лишь 09.01.2019, а извещение опубликовано 16.01.2019, что исключает возможность представления технических условий ресурсоснабжающими организациями на момент проведения торгов.

Вышеизложенное может привести к предоставлению организатором торгов

необоснованных ограничений при осуществлении предпринимательской деятельности хозяйствующему субъекту.

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.

В соответствии вышеизложенным, Комиссия Чувашского УФАС России признаёт жалобу «...» обоснованной.

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, извещении 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 «...» обоснованной.
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 арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.