

Комиссия Хабаровского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сфере строительства (далее – Комиссия), в составе:

Председатель Комиссии:

руководитель Хабаровского УФАС России;

Члены Комиссии:

начальник отдела рекламы и недобросовестной конкуренции;

главный специалист-эксперт отдела рекламы и недобросовестной конкуренции,

рассмотрев жалобу гр* (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – Администрации городского поселения «Город Бикин» Бикинского муниципального района Хабаровского края (далее – Организатор торгов) при организации аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 27:19:0010211:230, государственная собственность на который не разграничена, расположенного по адресу (имеющий адресный ориентир): Хабаровский край, г. Бикин, ул. Лазо, 187АВ, площадью 60 кв. метра, категория земель – земли населенных пунктов, с видом разрешенного строительства – для установки временного гаража (далее - Земельный участок), извещение о проведении торгов размещено на сайте www.torgi.gov.ru за № 150421/0157887/02, опубликовано в общественно-политической газете «Бикинский Вестник»,

при участии представителей Организатора торгов - Администрация городского поселения «Город Бикин» Бикинского муниципального района Хабаровского края: гр. * (по доверенности), гр* (по доверенности),

заявитель на рассмотрение жалобы не явилась, уведомлена в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Хабаровское УФАС России поступила жалоба (вх. № 4/5911 от 27.04.2021) на действия организатора торгов – Администрации городского поселения «Город Бикин» Бикинского муниципального района Хабаровского края при организации аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 27:19:0010211:230.

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Хабаровское УФАС России в установленном порядке направило в адрес Заявителя и Организатора торгов уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

В обоснование жалобы заявитель приводит следующие доводы:

- в связи с тем, что по тексту извещения пересекаются сведения то о продаже, то об аренде земельного участка, невозможно определить предмет аукциона.

- распоряжение Администрации городского поселения «Город Бикин» Бикинского муниципального района Хабаровского края от 14.04.2021 № 159-р о проведении аукциона не опубликовано на официальном сайте Администрации городского поселения «Город Бикин» Бикинского муниципального района Хабаровского края, а значит не вступило в силу, следовательно при таких обстоятельствах аукцион по продаже земельного участка не может быть объявлен;

- в нарушение пункта 22 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ не размещен проект договора купли продажи, вместо него размещен проект договора аренды земельного участка.

- на основании пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ земельный участок не может быть предметом аукциона по продаже земельного участка, так как у Администрации городского поселения «Город Бикин» не зарегистрировано право собственности на данный участок, не определены предельные параметры разрешенного строительства; в отношении земельного участка имеется действующий договор аренды.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился и пояснил:

- проект договора аренды (вместо проекта договора купли – продажи) прикреплен ошибочно, данное обстоятельство не является нарушением пункта 22 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, а является технической ошибкой;

- распоряжение от 14.04.2021 № 159-р «Об организации и проведении аукциона по продаже земельного участка» вступило в силу со дня его подписания и не подлежит официальному опубликованию в силу статьи 35 Устава городского поселения «Город Бикин»;

- земельный участок с кадастровым номером 27:19:0010211:230 является земельным участком, находящимся в государственной неразграниченной собственности;

- вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 27:19:0010211:230 – для установки временного гаража не предусматривает возможность строительства объекта капитального строительства, в связи с чем, определение предельных параметров строительства к данному участку не требуется;

- срок действия договора аренды № 264 от 01.02.20218 установлен с 29.01.2018 по 28.01.2021. По истечению срока действия договора аренды арендатору направлено уведомление о прекращении действия договора и о дальнейшем снятии обременений на данный земельный участок. Каких либо возражений на данные действия администрации городского поселения «Город Бикин» от арендатора по договору № 264 не поступило. Договор аренды № 264 прекратил свое действие со снятия обременения в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю.

На основании данных пояснений считает жалобу необоснованной.

Проанализировав поступившие материалы и заслушав представителей Организатора торгов, Комиссия приходит к следующим выводам.

Порядок организации и проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее Земельный кодекс РФ).

На основании пункта 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 адрес сайта www.torgi.gov.ru определен в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

В силу пункта 20 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ 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.

В силу пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 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);

5) о начальной цене предмета аукциона;

6) о «шаге аукциона»;

7) 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;

8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

Организатором торгов 15.04.2021 на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» torgi.gov.ru размещено извещение N 150421/0157887/02 о проведении открытого аукциона по продаже земельного

участка. Лот N 1 - продажа земельного участка с кадастровым номером 27:19:0010211:230, государственная собственность на который не разграничена, расположенного по адресу (имеющий адресный ориентир): Хабаровский край, г. Бикин, ул. Лазо, 187АВ, площадью 60 кв. метра, категория земель – земли населенных пунктов, с видом разрешенного строительства – для установки временного гаража (далее - Земельный участок).

Так же 15.04.2021 извещение о проведении торгов опубликовано в общественно-политической газете «Бикинский Вестник».

Довод заявителя об отсутствии в извещении предмета аукциона, обоснован.

В извещении, сформированном на сайте www.torgi.gov.ru., в качестве предмета торгов указан предмет - продажа земельного участка.

Предметом торгов в извещении, прикрепленном в виде документа в формате «word», в качестве предмета торгов указано получение права на заключение аренды земельного участка.

Приложением к размещенному извещению является договор аренды земельного участка с кадастровым номером 27:19:0010211:230.

Размещение на сайте www.torgi.gov.ru противоречивых сведений о предмете аукциона, находящихся в свободном доступе вводит в потенциальных участников аукциона в заблуждение о предмете аукциона и может привести к сокращению участников аукциона, в связи с чем не может признаваться надлежащим размещением сведений о предмете аукциона.

Довод о невозможности объявления аукциона в связи с тем, что распоряжение № 159-р от 14.04.2021 об организации и проведении аукциона не вступило в силу в связи с неопубликованием на официальном сайте администрации, необоснован.

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» в систему муниципальных правовых актов входят: устав муниципального образования, правовые акты, принятые на местном референдуме. Нормативные и иные правовые акты представительного органа муниципального образования, правовые акты главы муниципального образования, местной администрации и иных органов местного самоуправления и должностных лиц местного самоуправления, предусмотренных уставом муниципального образования.

Согласно статье 35 Устава городского поселения «Город Бикин» (далее - Устав) муниципальные правовые акты Совета депутатов, главы городского поселения, администрации городского поселения вступают в силу со дня их подписания, если действующим законодательством, настоящим Уставом или в самом акте не

предусмотрено иное.

Официальному опубликованию подлежат только муниципальные нормативные правовые акты, затрагивающие права, свободы и обязанности человека и гражданина, устанавливающие правовой статус организаций, учредителем которых выступает муниципальное образование, а также соглашения, заключаемые между органами местного самоуправления, вступают в силу после их официального опубликования (обнародования), за исключением нормативных правовых актов Совета депутатов о налогах и сборах, которые вступают в силу в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации.

Официальным опубликованием муниципального правового акта или соглашения, заключенного между органами местного самоуправления, считается первая публикация его полного текста в периодическом печатном издании, распространяемом в соответствующем муниципальном образовании.

Требований к опубликованию, в том числе на официальном сайте администрации городского поселения «Город Бикин» Бикинского муниципального района Хабаровского края, правовых актов администрации городского поселения «Город Бикин» Бикинского муниципального района Хабаровского края Уставом не предусмотрено.

Согласно пункту 4 распоряжения № 159-р от 14.04.2021 «Об организации и проведении аукциона по продаже земельного участка» настоящее распоряжение вступает в силу со дня его принятия.

Таким образом, указанное распоряжение не подлежит официальному опубликованию.

Комиссия признала необоснованным довод жалобы о невозможности проведения аукциона в связи с нарушением подпунктов 2,3,7 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Пунктом 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ определены основания для отказа в проведении аукциона.

Так, подпунктами 2,3,7 данного пункта установлено, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной

собственности, не может быть предметом аукциона, если:

на земельный участок не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если такой земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды.

Установлено, что земельный участок с кадастровым номером 27:19:0010211:230 является земельным участком, государственная собственность на который не разграничена.

Вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 27:19:0010211:230 не предусматривает возможность строительства объекта капитального строительства, в связи с чем определение предельных параметров строительства к данному участку не требуется.

Мнение заявителя о наличии действующего договора аренды № 264 от 01.02.20218 в связи с тем, что расторжение договора возможно только по соглашению сторон либо по решению суда, ошибочно.

Пунктом 6 договора аренды № 264 от 01.02.2018 предусмотрены основания досрочного расторжения договора.

В соответствии с условиями договора аренды № 264 от 01.02.2018 срок действия договора с 29.01.2018 по 28.01.2021.

Договор № 264 от 01.02.2018 аренды земельного участка с кадастровым номером 27:19:0010211:230 прекратил свое действие.

Таким образом, довод заявителя о нарушении подпунктов 2,3,7 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ является

безосновательными.

Довод о нарушении организатором торгов пункта 22 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ Комиссия считает обоснованным.

Согласно пункту 22 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Комиссией Хабаровского УФАС России установлено, что на сайте www.torgi.gov.ru к извещению N 150421/0157887/02 размещен проект договора аренды земельного участка, что не соответствует предмету аукциона, указанному в извещении.

Организатор торгов нарушил требования пункта 22 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, разместив несоответствующий проект договора.

Также Комиссией Хабаровского УФАС России при рассмотрении жалобы установлено следующее.

Согласно подпункту 7 пункта 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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.

Порядок проведения аукциона по продаже земельного участка и на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

1) заявку на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;

- 2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);
- 3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;
- 4) документы, подтверждающие внесение задатка.

В рассматриваемом случае форма заявки на участие в аукционе на сайте торгов не размещена.

Несоблюдение требований пункта 7 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации может привести к невозможности реализации права на участие в торгах.

Довод представителей организатора торгов о свободной форме заявки и возможности обратиться за разъяснениями к организатору торгов отклоняется.

Требование об опубликовании на сайте торгов в составе извещения о проведения аукциона формы заявки на участие в аукционе является императивным.

Данная информация должна быть доведена до всех лиц.

Возможность ознакомления претендента с формой заявки на участия в торгах не должна требовать от него совершения иных действий, помимо обращения к информации, содержащейся в извещении о проведении аукциона, размещенном на сайте торгов, в том числе дополнительного обращения претендента в адрес организатора аукциона или уполномоченного органа по телефону, факсу, электронной почте, лично или посредством почтовой связи, либо ознакомления с документацией по иным, ранее организованным торгам.

С учетом изложенного, при организации аукциона по продаже земельного участка по извещению N 150421/0157887/02 нарушены требования пункта 7 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Также установлено, что извещение, опубликованное в порядке пункта 20 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ в газете «Бикинский

Вестник», не содержит сведений, предусмотренных пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ:

- в нарушение подпункта 2 отсутствуют сведения об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;

- в нарушение подпункта 3 не содержит сведений о начальной цене предмета аукциона;

в нарушение подпунктов 5, 6 не содержит сведений о начальной цене предмета аукциона, о «шаге аукциона»;

в нарушение подпункта 7 не содержит сведений о форме заявки;

в нарушение подпункта 8 не содержит сведений о размере и порядке возврата задатка

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу гр.* на действия (бездействие) организатора торгов – Администрации городского поселения «Город Бикин» Бикинского муниципального района Хабаровского края при организации аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 27:19:0010211:230, государственная собственность на который не разграничена, расположенного по адресу (имеющий адресный ориентир): Хабаровский край, г. Бикин, ул. Лазо, 187АВ, площадью 60 кв. метра, категория земель – земли населенных пунктов, с видом разрешенного строительства – для установки временного гаража обоснованной.

2. Признать Организатора торгов - Администрацию городского поселения «Город Бикин» Бикинского муниципального района Хабаровского края нарушившим подпункты 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 пункта 21, пункт 22 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации при организации аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 27:19:0010211:230.

3. Выдать организатору торгов - Администрации городского поселения «Город Бикин» Бикинского муниципального района

Хабаровского края предписание об устранении допущенного нарушения.

4. Передать материалы дела должностному лицу Хабаровского УФАС России для рассмотрения вопроса о привлечении лиц, допустивших нарушения, к административной ответственности.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.