

## Решение

по жалобе № Т-18/2015

17.04.2015

г. Благовещенск

(решение в полном объеме изготовлено 22.04.2015)

Комиссия Амурского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 "О защите конкуренции" (далее - Закон о защите конкуренции) в составе: <...>,

рассмотрев поступившую 08 апреля 2015 года в Амурское УФАС России от физического лица – <...> жалобу на действия организатора торгов – МКУ «Комитета имущественных отношений Администрации города Белогорска» при проведении торгов в форме аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для осуществления строительства малоэтажного жилого дома находящегося в государственной собственности, расположенного по адресу: Амурская область, г. Белогорск, ул. Денисенко, д.33, с кадастровым номером 28:02:000168:10, объявленного извещением № 240215/0058763/04 от 24.02.2015 на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), выразившиеся по мнению заявителя, в нарушении антимонопольного законодательства РФ при проведении торгов, а именно, неправомерном принятии решения об отмене проведения аукциона,

в отсутствие представителей сторон. О месте и времени рассмотрения дела стороны уведомлены надлежащим образом.

### УСТАНОВИЛА:

24.02.2015 организатором торгов - муниципальным казенным учреждением "Комитетом имущественных отношений Администрации города Белогорск" на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) опубликовано извещение № 240215/0058763/04 о проведении торгов в форме аукциона по продаже права на заключение договора аренды находящегося в государственной собственности земельного участка для осуществления строительства малоэтажного жилого дома для проживания одной семьи с возможностью ведения ограниченного ЛПХ, расположенного по адресу: Амурская область, г. Белогорск, ул. Денисенко, д.33, с кадастровым номером 28:02:000168:10.

Соответствующая информация также размещена в газете "Белогорский вестник" от 25.02.2015 № 7.

Проведение торгов осуществлено в соответствии со статьей 38.1 Земельного

кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ и Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 N 808 "Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков".

Начальный размер выкупной стоимости права на заключение договора аренды – 120000 (сто двадцать тысяч) рублей, сумма задатка – 24000 (двадцать четыре тысячи) рублей, «шаг аукциона» составляет 6000 (шесть тысяч) рублей. Годовая арендная плата – 3851,78 рублей.

Начало приема заявок на участие в аукционе: 26.02.2015 с 8-00 часов. Окончание приема заявок: 31.03.2015 в 17-00 часов. День определения участников аукциона: 01.04.2015 в 15-00 часов.

Дата проведения торгов: 06.04.2015 в 11-00. Подведение итогов аукциона: 06.04.2015 в 11-30 часов.

Согласно протокола № 20 приема заявок на участие в аукционе от 01.04.2015 на участие в торгах подано две заявки: от <...> и <...>. Из протокола следует, что заявки представлены в полном объеме, задатки поступили на счет, указанный в извещении.

03.04.2015 распоряжением председателя МКУ "Комитета имущественных отношений Администрации города Белогорск" торги, объявленные извещением № 240215/0058763/04 от 24.02.2015 на официальном сайте РФ [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), отменены.

06.04.2015 на официальном сайте РФ [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) опубликовано извещение об отмене вышеуказанных торгов.

В качестве обоснования для принятия данного решения указано, что земельный участок не подготовлен к аукциону надлежащим образом. На земельном участке находятся металлические гаражи, железобетонная опора электропередачи (действующая), 70% участка затоплено водой, частичное отсутствие технических условий подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение.

06.04.2015 участникам торгов вручены уведомления об отмене аукциона по основанию: наличие нарушения требований ч. 2 ст. 38.1 Земельного кодекса при его организации и проведении.

Частью 2 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ (в редакции, действующей на дату опубликования извещения о проведении торгов) установлено, что аукцион по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка для индивидуального и малоэтажного жилищного строительства проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, в случае, если определены разрешенное использование такого земельного участка, а также технические условия подключения (технологического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение (технологическое

присоединение).

В соответствии с частью 11 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона не позднее чем за пятнадцать дней до дня проведения аукциона. Извещение об отказе в проведении аукциона публикуется организатором аукциона в течение трех дней в периодических печатных изданиях, в которых было опубликовано извещение о проведении аукциона. Сообщение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет", указанном в пункте 9 настоящей статьи, не позднее дня, следующего за днем принятия решения об отказе в проведении аукциона. Организатор аукциона в течение трех дней обязан известить участников аукциона о своем отказе в проведении аукциона и возвратить участникам аукциона внесенные задатки.

Частью 3 статьи 3 Земельного кодекса установлено, что имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Согласно части 2 статьи 22 Земельного кодекса РФ земельные участки, за исключением указанных в пункте 4 статьи 27 настоящего Кодекса, могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и настоящим Кодексом.

Частью 3 статьи 448 Гражданского кодекса РФ установлено, что если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, сделавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения, а конкурса - не позднее чем за тридцать дней до проведения конкурса.

Согласно названной части ГК РФ в случаях, когда организатор открытых торгов отказался от их проведения с нарушением указанных сроков, он обязан возместить участникам понесенный ими реальный ущерб, при их фактическом наличии.

Таким образом, отказ от проведения торгов является законодательно закрепленным правом. Нормами действующего гражданского законодательства, подлежащими применению к вышеуказанным правоотношениям, предусмотрена возможность отказа организатора торгов от их проведения с нарушением установленных для совершения этих действий сроков и обязанность возместить приглашенным участникам торгов реальный ущерб (при наличии).

При этом материалами дела подтверждается, что причиной для принятия решения об отмене торгов послужило несоблюдение организатором торгов требований к подготовке и проведению аукциона установленных ч. 2 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ.

Принимая указанное решение организатор торгов исходил/мог исходить из того основания, что не совершение действий по отмене торгов с нарушением

предусмотренного для этого срока (но не позднее, чем дата проведения самих торгов) влекли/могли повлечь за собой правовые последствия, в том числе и для организатора аукциона в виде возможности взыскания с него ущерба, вызванного допущенными нарушениями при организации и проведении аукциона, в частности, отсутствием технических условий подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за такое подключение.

Учитывая, что решение об отмене проведения аукциона принято до даты проведения торгов и выявления по их результатам победителя аукциона, Комиссия Амурского УФАС России, рассмотрев жалобу физического лица – <...> на действия организатора торгов – МКУ «Комитета имущественных отношений Администрации города Белогорска» при проведении торгов в форме аукциона по продаже права на заключение договора аренды находящегося в государственной собственности земельного участка, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", приняла

#### РЕШЕНИЕ:

Признать жалобу физического лица – <...> на действия организатора торгов – МКУ «Комитета имущественных отношений Администрации города Белогорска» при проведении торгов в форме аукциона по продаже права на заключение договора аренды находящегося в государственной собственности земельного участка для осуществления строительства малоэтажного жилого дома для проживания одной семьи с возможностью ведения ограниченного ЛПХ, расположенного по адресу: Амурская область, г. Белогорск, ул. Денисенко, д.33, с кадастровым номером 28:02:000168:10, объявленного извещением № 240215/0058763/04 от 24.02.2015 на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), необоснованной.

Решение и/или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.

Председатель Комиссии:

<...>

Члены Комиссии:

<...>