

Решение Татарстанского УФАС России от 04.07.2022 N АЯ-04/8418Нарушение: п. п. 1, 2 ст. 39.6, пп. 3 п. 21 ст. 39.11, п. п. 15, 20 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ, п. 8 ст. 10 Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".Решение: Признать жалобу частично обоснованной; выдать предписание об устранении нарушений.

решение по жалобе

№ 042/10/18.1-449/2024

<...>

654080, Кемеровская область-Кузбасс,

г. Новокузнецк, пр. Ермакова, <...>

<...>

Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации
Новокузнецкого муниципального округа

654041 Кемеровская область — Кузбасс,

г. Новокузнецк , ул.Сеченова, 25

umio.anmr@mail.ru

«03» апреля 2024 г. г. Кемерово

Резолютивная часть решения оглашена «03» апреля 2024 г.

Решение в полном объеме изготовлено «04» апреля 2024 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, ведению реестра недобросовестных поставщиков (далее - Комиссия) в составе:

Председатель комиссии: <...> - руководитель управления;

Члены комиссии: <...> – начальник отдела контроля органа власти;

<...> - начальник отдела ЖКХ, транспорта и связи;

<...> – начальник отдела топливно- энергетического комплекса;

<...> – главный специалист-эксперт контроля органов власти;

В отсутствие представителей сторон, надлежащим образом уведомленных о дате, времени и месте рассмотрения жалобы № 042/10/18.1-449/2024, рассмотрев в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2016 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), жалобу физического лица и материалы жалобы № 042/10/18.1-449/2024,

УСТАНОВИЛА:

26.03.2024 в адрес Кемеровского УФАС России поступила жалоба физического лица Ф<...> (вх. № 3400-ЭП/24 от 26.03.2024) на действия организаторов торгов - Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Новокузнецкого муниципального округа (далее - КУМИ администрации Новокузнецкого муниципального округа) при организации и проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номер: 42:09:1006002:1772, площадью 1127 кв.м., местоположение: Российская Федерация, Кемеровская область-Кузбасс, Новокузнецкий муниципальный округ, село Куртуково, улица Ручейная, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для индивидуального жилищного строительства (извещение № 23000013310000000122 от 06.02.2024, лот №1).

По мнению Заявителя, организатором торгов были допущены нарушения подпункта 3 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ в извещении № 23000013310000000122 лоты №№1-14 и подпункта 3 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ при проведении аукциона (лоты №№ 2-11, 13 нарушения подпункта 3 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ, лоты №№ 2-7, 13 нарушения подпункта 3 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ).

Уведомлением Кемеровского УФАС России от 27.03.2024 (исх. СС/2570/24) рассмотрение жалобы № 042/10/18.1-449/2024 было назначено на 03.04.2024 на 10 часов 40 минут.

02.04.2024 в адрес Кемеровского УФАС России поступили пояснения КУМИ администрации Новокузнецкого муниципального округа, в которых организатор торгов указывает, что основанием для проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровый номером 42:09:1006002:1772 стало Распоряжение № 143 от 30.01.2024 КУМИ администрации Новокузнецкого муниципального округа Кемеровской области - Кузбасса «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков». В соответствии с указанным распоряжением установлен срок предоставления указанного земельного участка в аренду - 5 (пять) лет, что противоречит подпункту 3 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ (срок - 20 лет). Таким образом, довод заявителя КУМИ администрации Новокузнецкого муниципального округа считает обоснованным, но указывает на то, что нарушение не привело к ущемлению прав победителя аукциона и заявителя, так как договор с победителем аукциона будет заключен на срок, установленный действующим законодательством.

По доводу об участии в торгах допущенных индивидуальных предпринимателей в своих пояснениях КУМИ администрации Новокузнецкого муниципального округа указывает на то, что законодательство Российской Федерации не исключает возможность одновременного осуществления физическим лицом деятельности в статусе индивидуального предпринимателя и в статусе главы крестьянского (фермерского) хозяйства, не являющегося юридическим лицом. Индивидуальные предприниматели, допущенные к участию в торгах, согласно сведениям, предоставленным ЕГРЮЛ могут осуществлять деятельность по возведению зданий, сооружений в том числе на участках для индивидуального жилищного строительства.

Также, КУМИ администрации Новокузнецкого муниципального округа считает, что жалоба заявителя подлежит возврату в соответствии с пунктом 1 части 9 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, а именно жалоба не содержит сведения, предусмотренные частью 6 указанной выше статьи (отсутствует номер факса заявителя).

Изучив имеющиеся материалы, Комиссия Кемеровского УФАС России установила следующее:

06.02.2024 КУМИ администрации Новокузнецкого муниципального округа на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет www.torgi.gov.ru была размещена информация о проведении 12.03.2024 на электронной площадке (<https://www.rts-tender.ru>) аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков для индивидуального жилищного строительства (извещение № 23000013310000000122 от 06.02.2024, лоты №№ 1-14).

Дата и время начала подачи заявок - 07.02.2024 00:00 (МСК+4)

Дата и время окончания подачи заявок - 07.03.2024 22:00 (МСК+4)

Дата проведения торгов - 12.03.2024 09.00 (МСК+4)

Установлено, что распоряжение № 143 от 30.01.2024 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков» КУМИ администрации Новокузнецкого муниципального округа составлено в соответствии со статьями 39.11, 32.12, 39.13 ЗК РФ.

Согласно пункту 1 статьи 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

На основании подпункта 9 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ договор аренды

земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается:

- на срок двадцать лет в случае предоставления гражданину земельного участка для индивидуального жилищного строительства или земельного участка в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства.

Установлено, что организатор торгов КУМИ администрации Новокузнецкого муниципального округа в аукционной документации и сведениях о лотах на земельные участки для индивидуального жилищного строительства (извещение № 23000013310000000122 от 06.02.2024, лоты №№ 1-14) указал, что срок аренды составляет 5 лет.

Таким образом, срок аренды, установленный организатором торгов, в опубликованном КУМИ Новокузнецкого муниципального округа извещении № 23000013310000000122 лоты №№ 1-14 - 5 лет не соответствует подпункту 3 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ.

При рассмотрении жалобы комиссией Кемеровского УФАС России установлено, что в вышеуказанном извещении о закупке дата и время окончания подачи заявок - 07.03.2024 в 22:00 часов. Жалоба Заявителя направлена в адрес Кемеровского УФАС России по электронной почте - 26.03.2023.

Таким образом, оспариваемые Заявителем положения документации, по его мнению, ограничивающие конкуренцию, подлежали обжалованию до окончания срока подачи заявок. В противном случае, реализация такого права за пределами окончания срока подачи заявок необоснованно затрагивает права и законные интересы иных участников конкурса, которые подали заявки в соответствии с условиями конкурсной документации. Кроме того, обжалование документации после окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе явно не доказывает, что его права как потенциального участника процедуры могли быть нарушены.

Учитывая изложенное, Комиссия приходит к выводу, что обжалование Заявителем положений документации значительно позже окончания срока подачи заявок не подлежит рассмотрению антимонопольным органом в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Что касается довода о нарушении подпункта 3 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ, а именно о допуске к участию индивидуальных предпринимателей и обществ с ограниченной ответственностью, Комиссия сообщает следующее:

Согласно части 8 статьи 39.12 ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

1. Непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;
2. Непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;
3. Подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другим федеральным законом не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;

4. Наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

В соответствии с частью 10 статьи 39.11 ЗК РФ участниками аукциона, проводимого в случае, предусмотренном пунктом 7 статьи 39.18 настоящего Кодекса, могут являться только граждане или в случае предоставления земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности - граждане и крестьянские (фермерские) хозяйства.

Пунктом 1 статьи 1 Федерального закона от 11.06.2003 № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» определено, что крестьянское (фермерское) хозяйство представляет собой объединение граждан, связанных родством и (или) свойством, имеющих в общей собственности имущество и совместно осуществляющих производственную и иную хозяйственную деятельность (производство, переработку, хранение, транспортировку и реализацию сельскохозяйственной продукции), основанную на их личном участии.

Согласно пункту 5 статьи 23 ГК РФ граждане вправе заниматься производственной или иной хозяйственной деятельностью в области сельского хозяйства без образования юридического лица на основе соглашения о создании крестьянского (фермерского) хозяйства, заключенного в соответствии с законом о крестьянском (фермерском) хозяйстве. Главой крестьянского (фермерского) хозяйства может быть гражданин, зарегистрированный в качестве индивидуального предпринимателя.

При рассмотрении жалобы комиссией Кемеровского УФАС России было установлено, что согласно протоколу по рассмотрению заявок на участие в аукционе на право заключения договора земельного участка в электронной форме № U23000013310000000122-1 от 11.03.2024 организатор торгов - КУМИ администрации Новокузнецкого муниципального округа допустил к участию в аукционе по лотам № 1,2,3,4,5,6,7,12,13 индивидуальных предпринимателей и общества с ограниченной ответственностью.

Согласно данным ЕГРИП и ЕГРЮЛ нет подтверждения что указанные выше индивидуальные предприниматели и общества с ограниченной ответственностью являются крестьянскими (фермерскими) хозяйствами.

Предметом Аукциона являются земельные участки: для индивидуального жилищного строительства.

В соответствии с пунктом 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации объект индивидуального жилищного строительства - это отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Согласно части 1 статьи 17 Жилищного кодекса Российской Федерации жилое

помещение предназначено для проживания граждан.

Приобретение участка, предназначенного для строительства или эксплуатации индивидуального жилого дома в целях осуществления своей предпринимательской деятельности действующим законодательством не предусмотрено.

Кроме того пунктом 2 статьи 3 Федерального закона от 29.12.2006 № 264-ФЗ "О развитии сельского хозяйства" крестьянские (фермерские) хозяйства отнесены к сельскохозяйственным производителям.

В связи с этим на земельном участке, отнесенном к категории земель сельскохозяйственного назначения, эксплуатируемого крестьянским (фермерским) хозяйством, могут размещаться любые производственные, а также иные объекты, в том числе здания, строения, сооружения, используемые в процессе сельскохозяйственного производства.

Таким образом, из приведенных выше норм права следует вывод, что индивидуальные предприниматели и общество с ограниченной ответственностью не могли быть участником указанного выше аукциона.

Согласно подпункта 3 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе в случае, если заявка на участие в аукционе подана лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду

Дополнительно Комиссия сообщает, что согласно части 9 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции жалоба возвращается заявителю в том числе если не содержит сведения, предусмотренные частью 6 настоящей статьи.

В соответствии с пунктом 2 части 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции жалоба на акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей (далее - жалоба), подается в письменной форме в антимонопольный орган и должна содержать, в том числе наименование, сведения о месте нахождения (для юридического лица), фамилию, имя, отчество, сведения о месте жительства (для физического лица) заявителя, почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона, номер факса.

Номер факса указывается в жалобе только в случае наличия такого номера. При принятии решения о возврате жалобы заявителю на основании отсутствия указаний номера факса может осуществляться исключительно в случае, если антимонопольный орган обладает информацией, подтверждающей, что у заявителя имеется номер факса и антимонопольному органу не известен иной (альтернативный) способ направления уведомления о назначении жалобы к рассмотрению

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о нецелесообразности возврата жалобы заявителю

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, принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции

Руководствуясь статьей 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Кемеровского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу заявителя на действия КУМИ администрации Новокузнецкого муниципального округа при организации и проведении электронного аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства по номеру извещения № 23000013310000000122 лоты №№1-14 - обоснованной.

2. Выдать организатору торгов - КУМИ администрации Новокузнецкого муниципального округа предписание о совершении действия, направленных на устранение выявленных нарушений порядка организации и проведении электронного аукциона, а именно:

- отменить протокол по рассмотрению заявок на участие в аукционе на право заключения договора земельного участка в электронной форме № U23000013310000000122-1 от 11.03.2024;

- отменить протокол проведения аукциона от 21.03.2024;

- отменить протокол о результатах аукциона № U23000013310000000122-3 от 21.03.2024;

- назначить новую дату и время рассмотрения заявок на участие в аукционе;

- назначить новую дату и время проведения аукциона;

- пересмотреть заявки участников аукциона, ценовые предложения и определить победителей аукционов по лотам №№ 1-14, с учетом данного решения

3. Передать в установленном порядке материалы должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области для рассмотрения вопроса о необходимости возбуждения административного производства.

Председатель комиссии <...>

Члены Комиссии: <...>

<...>

<...>

<...>

Примечание. В соответствии с ч. 23 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции решение и предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течении трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.