

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 058/10/18.1-322/2023

«21» июня 2023 года
Урицкого, 127

г. Пенза, ул.

Комиссия Пензенского УФАС России (далее – Комиссия, Комиссия Управления) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Закон о защите конкуренции), в составе:

- Д<...> – руководителя Пензенского УФАС России, председателя Комиссии;
- Ф<...> – начальника отдела контроля органов власти, члена Комиссии;
- В<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

при участии:

со стороны подателя жалобы:

- Ч<...> – представителя ИП Ж<...> по доверенности от 13.06.2023 б/н;

в отсутствие представителя Комитета по управлению имуществом города Кузнецка (о времени и месте рассмотрения жалобы лицо уведомлено надлежащим образом);

рассмотрев жалобу ИП Ж<...> на действия организатора торгов – Комитета по управлению имуществом города Кузнецка (ИНН 5803002050, ОГРН 1025800547937, ул. Ленина, д.186, г. Кузнецк, Пензенская область, 442530) при проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 58:31:0402187:543, расположенного по адресу: Российская Федерация, Пензенская область, Городской Округ город Кузнецк, г. Кузнецк, ул. Строителей, з/у 46Ж (извещение № 21000024730000000020 от 29.05.2023 размещено на сайте www.torgi.gov.ru), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006

№ 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

01.06.2023 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области поступила жалоба ИП Ж<...> на действия организатора торгов – Комитета по управлению имуществом города Кузнецка (ИНН 5803002050, ОГРН 1025800547937, ул. Ленина, д.186, г. Кузнецк, Пензенская область, 442530) при проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 58:31:0402187:543, расположенного по адресу: Российская Федерация, Пензенская область, Городской Округ город Кузнецк, г. Кузнецк, ул. Строителей, з/у 46Ж (извещение № 21000024730000000020 от 29.05.2023 размещено на сайте www.torgi.gov.ru) (далее – Аукцион).

Из жалобы заявителя следует, что ИП Ж<...> осуществляет деятельность по производству мебели (ОКВЭД 31.09, 31.01). В соответствии с частью 1 статьи 8 Федерального закона от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», подпункта «б» пункта 1 Постановления Правительства РФ от 09.04.2022 № 629 «Об особенностях регулирования земельных отношений в Российской Федерации в 2022 и 2023 годах» ИП Ж<...> имеет право на предоставление земельного участка с кадастровым номером 58:31:0402187:543 без проведения торгов в целях осуществления деятельности по производству мебели.

23.05.2023 ИП Ж<...> обратилась в администрацию города Кузнецка Пензенской области с заявлением о предоставлении указанного земельного участка без торгов.

30.05.2023 администрацией города Кузнецка Пензенской области отказано ИП Ж<...> в предоставлении земельного участка без торгов, в связи с тем, что 29.05.2023 размещено извещение № 21000024730000000020 о проведении торгов в отношении данного земельного участка. При этом, извещение опубликовано после подачи ИП Ж<...> заявления в администрацию города Кузнецка Пензенской области.

При указанных обстоятельствах, ИП Ж<...> полагает, что земельный участок с кадастровым номером 58:31:0402187:543 не может быть предметом торгов.

Заседание Комиссии Управления в соответствии с уведомлением-требованием от 06.06.2023 № ЕД/1512/23 назначено и проведено 13.06.2023 в 17 часов 00 минут.

Правовая позиция Комитета по управлению имуществом города Кузнецка (далее - Комитет) изложена в письменных возражениях на жалобу от 07.06.2023 вх. № 1517-ЭП/23, от 08.06.2023 вх. № 1564-ЭП/23. Из позиции Комитета

следует, что на момент обращения ИП Ж<...> администрацией города Кузнецка Пензенской области было принято решение о проведении в отношении данного земельного участка электронного аукциона на право заключения договора аренды (постановление от 05.05.2023 № 657). Данная информация (о формировании земельного участка и проведении в отношении него электронного аукциона) доводилась до сведения ИП Ж<...> в письменном и устном виде до подачи заявления от 23.05.2023 а именно ИП Ж<...> предлагалось принять участие в торгах.

Земельный участок с кадастровым номером 58:31:0402187:543 сформирован органами местного самоуправления города Кузнецка и поставлен на государственный кадастровый учёт в 2023 году по заявлению заинтересованного лица – А<...>. Предоставление данного земельного участка конкретному лицу без проведения торгов, по мнению Комитета, может быть расценено как нарушение конкуренции.

Кроме того, вид разрешённого использования земельного участка с кадастровым номером 58:31:0402187:543 - «предпринимательство (код 4.0)», что не соответствует целям, установленным Постановлением Правительства РФ от 09.04.2022 № 629.

Комитет отмечает, что вид деятельности «деятельность по производству мебели» в качестве основного вида деятельности ИП Ж<...> внесён в ЕГРИП только 29.05.2023.

Также, Комитетом заявлено ходатайство о рассмотрении жалобы ИП Ж<...> в отсутствие представителя.

На заседании Комиссии 13.06.2023 ИП Ж<...> поддержала доводы, изложенные в жалобе.

На рассмотрение жалобы 13.06.2023 представитель Комитета не явился, о времени и месте рассмотрения жалобы уведомлен надлежащим образом.

В соответствии с частью 14.1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» если при рассмотрении жалобы комиссии антимонопольного органа необходимо получение дополнительной информации, срок принятия решения может быть продлен однократно на срок, установленный частью 14 настоящей статьи, то есть на семь рабочих дней.

Заседание Комиссии Управления в соответствии с уведомлением-требованием от 15.06.2023 № ВП/1648/23 назначено и проведено 21.06.2023 в 15 часов 00 минут.

19.06.2023 в Пензенское УФАС России от Комитета поступило дополнение к ранее представленной позиции (вх. № 1726-ЭП/23), из которого следует, что результат рассмотрения заявления ИП Ж<...> от 23.05.2023 оформлен письмом

администрации города Кузнецка Пензенской области от 30.05.2023 № 2003.

Администрацией города Кузнецка Пензенской области 19.06.2023 в материалы дела представлена письменная позиция (вх. № 1732-ЭП/23) по доводам жалобы заявителя.

На заседании Комиссии 21.06.2023 представитель заявителя поддержал ранее изложенную позицию, представил дополнительные письменные пояснения (вх. № 1785/23), согласно которым заявитель указывает на нарушение Комитетом требований подпункта 17 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ).

На рассмотрение жалобы 21.06.2023 представитель Комитета не явился, о времени и месте рассмотрения жалобы уведомлен надлежащим образом.

Изучив представленные документы, заслушав пояснения лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссией Управления установлено следующее.

Статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

Антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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 Законом о закупках, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд (пункт 1 части 1 статьи 18.1 Закона 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 при осуществлении мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства либо при предъявлении требования осуществить мероприятия по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, не предусмотренные статьей 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и (или) получить документы, сведения, материалы, согласования, не включенные в утвержденный Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов, согласований, необходимых для выполнения мероприятий по реализации проекта по строительству объекта капитального строительства.

Частями 4, 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

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.

В ходе заседания Комиссии Управления установлено, что жалоба ИП Ж<...> подана в пределах установленного статьей 18.1 Закона о защите конкуренции срока.

Учитывая вышеизложенное, жалоба ИП Ж<...> подлежит рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Отношения, связанные с предоставлением земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, регулируются главой V.1 Земельного Кодекса РФ (далее – ЗК РФ).

Процедура проведения открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, регулируется правовыми нормами статей 39.11, 39.12 ЗК РФ.

Согласно пунктам 19, 20 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.

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.

Постановлением Правительства РФ от 10.09.2012 № 909 в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - Официальный сайт) для размещения информации о проведении аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, а также о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определен адрес сайта www.torgi.gov.ru.

Как следует из представленных документов, 05.05.2023 Администрацией вынесено постановление № 657 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 58:31:0402187:543» (далее – постановление от 05.05.2023 № 657), в соответствии с пунктом 1 которого Администрация постановляет провести электронный аукцион на право заключения договора аренды земельного участка сроком до десяти лет со следующими характеристиками (предмет аукциона):

- адрес земельного участка: Российская Федерация, Пензенская область, Городской Округ Город Кузнецк, г. Кузнецк, ул. Строителей, з/у 46Ж;
- площадь земельного участка - 4249 кв.м;
- кадастровый номер земельного участка - 58:31:0402187:543;
- категория земель - земли населённых пунктов;
- вид разрешённого использования земельного участка - предпринимательство (код 4.0);
- кадастровая стоимость земельного участка - 10041151 руб. 82 коп.

В соответствии с пунктом 2 постановления от 05.05.2023 № 657 организация и проведение электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, указанного в пункте 1 настоящего постановления, поручены Комитету.

На основании постановления от 05.05.2023 № 657 Комитетом издан приказ от 24.05.2023 № 71-п «Об определении существенных условий для проведения электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 58:31:0402187:543».

29.05.2023 Комитетом в сети «Интернет» на Официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> размещено извещение № 21000024730000000020 о проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 58:31:0402187:543, расположенного по адресу: Российская Федерация, Пензенская область, Городской Округ город Кузнецк, г. Кузнецк, ул. Строителей, з/у 46Ж.

Дата и время начала подачи заявок: 30.05.2023 09:00.

Дата и время окончания подачи заявок: 30.06.2023 09:00.

Дата рассмотрения заявок: 04.07.2023.

Дата и время начала проведения аукциона: 05.07.2023 09:00.

Наименование лота: земельный участок с кадастровым номером 58:31:0402187:543, общей площадью 4249 кв.м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Пензенская область, Городской Округ город Кузнецк, г. Кузнецк, ул. Строителей, з/у 46Ж.

Начальная цена предмета аукциона: 150 618 руб.

Шаг аукциона: 4 518 руб.

Размер задатка: 150 618 руб.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 1 статьи 39.1 ЗК РФ одним из оснований возникновения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, является договор аренды в случае предоставления земельного участка в аренду.

Согласно пункту 1 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

В силу пункта 24 статьи 39.11 ЗК РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения. Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников

аукциона об отказе в проведении аукциона и вернуть его участникам внесенные задатки.

Пунктом 8 статьи 39.11 ЗК РФ предусмотрен закрытый перечень случаев, когда земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона.

Так, в соответствии с подпунктом 17 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка поступило заявление о предварительном согласовании его предоставления или заявление о предоставлении земельного участка, за исключением случаев, если принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или решение об отказе в его предоставлении.

Из материалов дела следует, что 05.05.2023 администрацией города Кузнецка Пензенской области принято постановление № 657 о проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 58:31:0402187:543.

23.05.2023 ИП Ж<...> обратилась в администрацию города Кузнецка Пензенской области с заявлением (вх. № 3181) о предоставлении данного земельного участка в аренду без проведения торгов на основании части 1 статьи 8 Федерального закона от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», подпункта «б» пункта 1 Постановления Правительства РФ от 09.04.2022 № 629 «Об особенностях регулирования земельных отношений в Российской Федерации в 2022 и 2023 годах», распоряжения Правительства Пензенской области от 07.07.2022 № 444-рП «Об утверждении перечня продукции, необходимой для обеспечения импортозамещения в условиях введенных ограничительных мер со стороны иностранных государств и международных организаций на территории Пензенской области» в целях осуществления деятельности по производству продукции, необходимой для обеспечения импортозамещения в условиях введенных ограничительных мер со стороны иностранных государств и международных организаций.

Вышеуказанное заявление 24.05.2023 также поступило в Комитет (вх. № 779).

24.05.2023 Комитетом издан приказ об определении существенных условий для проведения электронного аукциона на право заключения договора аренды в отношении спорного земельного участка.

Затем, 29.05.2023 Комитетом в сети «Интернет» на Официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> и сайте электронной торговой площадки «Сбербанк-АСТ» размещено извещение № 21000024730000000020 (SBR012-2305290015) о проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером

58:31:0402187:543.

Рассмотрев материалы дела, Комиссия Управления приходит к выводу о том, что в соответствии с подпунктом 17 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок с кадастровым номером 58:31:0402187:543 не мог быть предметом аукциона, так как в отношении указанного земельного участка поступило заявление ИП Ж<...> и решение об отказе в его предоставлении не принято.

При этом решение об отказе в проведении аукциона в соответствии с пунктом 24 статьи 39.11 ЗК РФ в связи с выявлением обстоятельства, предусмотренного подпунктом 17 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ, Комитетом не принято.

Впоследствии, администрацией города Кузнецка Пензенской области на заявление ИП Ж<...> подготовлено письмо от 30.05.2023 № 2003, согласно которому администрация сообщает следующее:

«Испрашиваемый Вами земельный участок был сформирован органами местного самоуправления в целях проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для строительства объекта (объектов) капитального строительства, в соответствии со ст.ст.39.11, 39.12, 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации, с видом разрешённого использования - предпринимательство (код 4.0).

Также сообщаю, в отношении данного земельного участка было подписано постановление администрации города Кузнецка от 05.05.2023 № 657 «О проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 58:31:0402187:543».

Информация об условиях проведения аукциона, условиях подачи заявок на участие в аукционе, а также иные сведения 29.05.2023г. размещены на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <https://torgi.gov.ru> (извещение № 21000024730000000020) и на электронной торговой площадке Сбербанк-АСТ по адресу: <https://www.sberbank-ast.ru> (извещение № SBR012-2305290015.1).

В случае заинтересованности в земельном участке Вы вправе принять участие в торгах».

Учитывая вышеизложенные обстоятельства, организатором торгов не были соблюдены требования пункта 24 статьи 39.11 ЗК РФ в части исполнения обязанности по принятию решения об отказе в проведении аукциона с учетом выявления обстоятельства, предусмотренного подпунктом 17 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

Таким образом, основываясь на материалах дела и имеющихся доказательствах, Комиссия Управления единогласно пришла к выводу о

наличии в рассматриваемых действиях Комитета нарушения подпункта 17 пункта 8, пункта 24 статьи 39.11 ЗК РФ, а доводы жалобы ИП Ж<...> подтверждены и обоснованы.

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, 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.

Учитывая допущенные Комитетом нарушения Земельного кодекса Российской Федерации, Комиссия Управления считает необходимым выдать организатору торгов предписание об устранении допущенных нарушений.

Руководствуясь статьями 39.11 Земельного кодекса РФ, частью 20 статьи 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ИП Ж<...> на действия организатора торгов – Комитета по управлению имуществом города Кузнецка (ИНН 5803002050, ОГРН 1025800547937, ул. Ленина, д.186, г. Кузнецк, Пензенская область, 442530) при проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 58:31:0402187:543, расположенного по адресу: Российская Федерация, Пензенская область, Городской Округ город Кузнецк, г. Кузнецк, ул. Строителей, з/у 46Ж (извещение № 21000024730000000020 от

29.05.2023 размещено на сайте www.torgi.gov.ru) обоснованной.

2. Признать организатора торгов – Комитет по управлению имуществом города Кузнецка (ИНН 5803002050, ОГРН 1025800547937, ул. Ленина, д.186, г. Кузнецк, Пензенская область, 442530) нарушившим подпункт 17 пункта 8, пункт 24 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.
3. Выдать организатору торгов – Комитету по управлению имуществом города Кузнецка (ИНН 5803002050, ОГРН 1025800547937, ул. Ленина, д.186, г. Кузнецк, Пензенская область, 442530) обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения открытого аукциона.
4. Материалы по жалобе передать должностному лицу Пензенского УФАС России для решения вопроса о привлечении к административной ответственности виновных лиц.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.