

РЕШЕНИЕ По делу № 022/10/18.1-
890/2023

Резолютивная часть решения оглашена 08 августа 2023 г. Барнаул

В полном объеме решение изготовлено 11 августа 2023

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Алтайскому краю по рассмотрению жалоб, предусмотренных п. 1 ч. 1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия УФАС), в составе:

Председателя Комиссии:

<...> – заместителя руководителя управления – начальника отдела контроля органов власти,

Членов Комиссии:

<...> – начальника отдела контроля органов власти;

<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля закупок,

с участием представителей:

от заявителя – <...>. по доверенности,

от организатора торгов - Управления имущественных отношений Алтайского края <...> – поступило ходатайство о рассмотрении жалобы без участия представителей,

рассмотрев жалобу <...> (вх. № 7981-ЭП/23 от 28.07.2023) на действия организатора торгов (аукционной комиссии) – Управление имущественных отношений Алтайского края при проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка государственная собственность на который не разграничена, кадастровый номер 22:63:030506:997 расположенного по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Весенняя, земельный участок 13б (извещение № 21000006280000000133, лот №1), в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В управление ФАС по Алтайскому краю поступила жалоба <...> (вх. № 7981-ЭП/23 от 28.07.2023) на действия организатора торгов (аукционной комиссии) – Управление имущественных отношений Алтайского края при проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка государственная собственность на который не разграничена, кадастровый номер 22:63:030506:997 расположенного по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Весенняя, земельный участок 136 (извещение № 21000006280000000133, лот №1).

Из содержания жалобы следует, что заявитель не был допущен к участию в торгах в связи с непредставлением документа, подтверждающего внесение задатка. Иных обоснований в не допуске <...> к участию в аукционе по лоту № 1 протоколом от 25.07.2023 не содержит.

Кроме того, организатором торгов не обеспечено опубликование извещения о проведении аукциона в порядке установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

Так же извещение не содержит всех предусмотренных п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ сведений, в том числе: о реквизитах решения о проведении аукциона, месте проведения аукциона, о порядке приема заявки на участие в аукционе, об адресе места ее приема, о порядке внесения участниками аукциона задатка и возврата им задатка.

В пункте 3.2 аукционной документации по лоту № 1 указано: «Согласно топографической съемке по участку проложена сеть водоотведения. Наличие объектов инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка является основанием для установления сервитута в целях их дальнейшей эксплуатации».

Организатором торгов не сформированы границы обременения (сервитута) необходимого и достаточного для эксплуатации, расположенной на земельном участке сети водоотведения, не указан собственник данной сети.

Ко дню заседания Комиссии УФАС от организатора торгов поступили письменные пояснения.

На заседании Комиссии УФАС представитель заявителя поддержал доводы, изложенные в жалобе.

Из письменных пояснений организатора торгов следует, что согласно подпункту 4 пункта 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок документы, подтверждающие внесение задатка.

Подпунктом 1 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе, в случае непредставления необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений.

Документацией о проведении торгов установлены аналогичные требования для участия в Аукционе и основания для отказа в допуске к участию в Аукционе.

Раздел 9 аукционной документации предусматривает порядок внесения суммы задатка и регламентирует действия оператора электронной площадки.

Условия, изложенные в данном разделе, не отменяют безусловную обязанность участника торгов по предоставлению документов в составе заявки, перечень которых четко определен в п. 1 ст. 39.12 ЗК РФ.

Учитывая изложенное, а также факт, что к заявке на участие в аукционе <...> не приложен документ, подтверждающий внесение задатка, заявитель не допущен к участию в аукционе.

В части опубликования извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, муниципального округа или городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона (п. 20 ст. 39.11 ЗК РФ) организатор торгов поясняет, что в силу п. 3 ст. 39.13 ЗК РФ вышеуказанная процедура опубликования не требуется.

Доводы о том, что обжалуемое извещение о проведении аукциона, размещенное в соответствии с п. 19 ст. 39.11 ЗК РФ не содержит всех, предусмотренных п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ сведений не соответствует действительности, так как информация о реквизитах решения о проведении аукциона п. 2.8 документации; о месте проведения аукциона п. 4.2, п. 13.1 документации; о порядке приема заявки на участие в аукционе, об адресе места ее приема п. 8.1-8.2; о порядке внесения участниками аукциона задатка и возврата им задатка раздел 10.

По вопросу расположения на земельном участке сети водоотведения организатор торгов поясняет, что информация о данной сети отражены в аукционной документации на основании топографической съемки земельного участка. В соответствии со ст. 219 Гражданского кодекса РФ право собственности на здание, сооружение и другое вновь создаваемое недвижимое имущество возникает с момента государственной регистрации.

При подготовке и проведении аукциона согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости информация о наличии прав, ограничений (обременений) в отношении указанного объекта отсутствовала.

Согласно абз. 2 п. 1 ст. 274 Гражданского кодекса РФ сервитут может устанавливаться, в том числе для строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

В месте с тем согласно п. 1 ст. 39.24 ЗК РФ в случае, если находящийся в государственной или муниципальной собственности земельный участок предоставлен в аренду на срок более чем один год, соглашение об установлении сервитута заключает арендатор земельного участка.

Заслушав доводы сторон и изучив имеющиеся материалы, Комиссия УФАС приходит к следующим выводам.

В соответствии с [частью 1 статьи 18.1](#) Федерального закона от 26.07.2006 г. N 135-

ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Закон о защите конкуренции), 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 18.07.2011 г. N 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.

Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регулируется статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

Порядок проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в электронной форме установлен статьей 39.13 ЗК РФ.

Пунктом 1 статьи 39.13 ЗК РФ установлено, что аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводятся в электронной форме (электронный аукцион).

В соответствии с пунктом 6 статьи 39.13 ЗК РФ заявка на участие в электронном аукционе с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка направляется оператору электронной площадки в форме электронного документа с приложением документов, указанных в подпунктах 2 - 4 пункта 1, пункте 1.1 статьи 39.12 ЗК РФ. Заявка на участие в электронном аукционе, а также прилагаемые к ней документы подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя.

Торги в отношении лота № 1, в форме электронного открытого аукциона, были организованы в соответствии с распоряжениями управления имущественных отношений Алтайского края от 31.03.2023 № 479 и 483.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе от 25.07.2023 <...> не допущен к участию в аукционе по лоту № 1 в связи с непредставлением для участия в аукционе документов.

Согласно пункту 4 части 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок документы, подтверждающие внесение задатка.

В соответствии с частью 2 статьи 39.12 ЗК РФ представление документов, подтверждающих внесение задатка, признается заключением соглашения о задатке.

Подпунктом 1 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе, в случае непредставления необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений.

Документацией о проведении торгов установлены аналогичные требования для участия в Аукционе и основания для отказа в допуске к участию в Аукционе.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в Аукционе от 25.07.2023<...> отказано в допуске к участию в Аукционе по лоту № 1 ввиду непредставления документов, подтверждающих внесения задатка.

Требования ЗК РФ, регулирующие порядок проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, являются императивными нормами и содержат конкретный перечень документов, необходимых для участия в торгах. Положениями ЗК РФ не предусмотрена возможность изменения перечня документов, необходимого для участия в торгах.

Тем самым, соблюдение положений статьи 39.12, 39.13 ЗК РФ и положений документации о проведении торгов, является обязательными для участника торгов.

Документов, подтверждающих невозможность представления в составе заявки на участие в Аукционе документа, подтверждающего внесение задатка на участие в Аукционе, Заявителем не представлено.

Таким образом, поскольку <...> не исполнена обязанность требований ЗК РФ к содержанию заявки на участие в торгах, путем непредставления в составе заявки на участие в Аукционе по лоту № 1 документов, подтверждающих внесение задатка для участия в торгах, в действиях Аукционной комиссии, выразившихся в отказе в допуске Заявителя к участию в Аукционе не установлено нарушений действующего законодательства, в связи с чем довод заявителя о неправомерном отказе в допуске к участию в Аукционе, признан необоснованным.

Обязательные требования к информации, которая должна быть указана в извещении об аукционе, содержатся в пункте 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Комиссией УФАС установлено, что организатором торгов – Управлением имущественных отношений Алтайского края в отношении земельного участка государственная собственность на который не разграничена, кадастровый номер 22:63:030506:997 расположенного по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Весенняя, земельный участок 13Б (извещение № 21000006280000000133, лот №1) объявлены торги в электронной форме, которые проводятся в соответствии со статьей 39.13 ЗК РФ.

Согласно пункту 3.3 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации в извещении о проведении электронного аукциона в качестве места подачи заявок и места проведения аукциона указывается адрес электронной площадки в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на которой проводится электронный аукцион.

В соответствии с пунктом 4 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации электронный аукцион проводится на электронной площадке ее оператором из числа операторов электронных площадок, функционирующих в

соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Информация о реквизитах решения о проведении аукциона предусмотрена в п. 2.8 документации; о месте проведения аукциона указана в п. 4.2, п. 13.1 документации; о порядке приема заявки на участие в аукционе, об адресе места ее приема установлена в п. 8.1-8.2; о порядке внесения участниками аукциона задатка и возврата им задатка - в разделе 10.

Таким образом, организатором торгов соблюдены требования ЗК РФ, в связи с чем довод заявителя в указанной части не состоятелен.

Так, пунктом 3 статьи 39.13 ЗК РФ установлено, что в случае проведения электронного аукциона опубликование извещения о проведении электронного аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не требуется.

Таким образом, законодательство не устанавливает обязанности уполномоченного органа на опубликование извещения на каких-либо иных информационных источниках.

На официальном сайте torgi.gov.ru в извещении о проведении открытого аукциона указаны характеристики земельного участка - кадастровый номер, площадь, местоположение, категория земли, разрешенное использование, иные характеристики.

Таким образом, организатором торгов соблюдены требования ЗК РФ, в связи с чем, довод заявителя в указанной части не состоятелен.

Относительно довода заявителя о наличии объекта недвижимости на земельном участке Лот № 1 комиссией УФАС установлено следующее.

Согласно пункту 3.2. Аукционной документации по Лоту № 1 предоставляется в аренду Земельный участок государственная собственность на который не разграничена, площадью 0,0902 га, с кадастровым номером 22:63:030506:997, расположенный по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, городской округ – город Барнаул, город Барнаул, улица Весенняя, земельный участок 13б.

Категория земель – земли населенных пунктов. Цель предоставления земельного участка – для размещения складской площадки. Цель не предполагает строительство зданий, сооружений. Разрешенное использование земельного участка – Склады.

Срок аренды 5 лет.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа – города Барнаула Алтайского края, утвержденными решением Барнаульской городской Думы от 25.12.2019 № 447, участок расположен в коммунальной территориальной зоне (ПК-2), в III поясах зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

Участок расположен в третьей, четвертой, пятой, шестой подзонах приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Барнаул (Михайловка), утвержденной приказом Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 04.12.2018 № 1005-П (г. Москва) (реестровые номера 22:00-6.934, 22:00-6.935, 22:00-6.936, 22:00-6.933).

Согласно топографической съемке по участку проложена сеть водоотведения.

Наличие объектов инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка является основанием для установления сервитута в целях их дальнейшей эксплуатации.

Ограничения использования земельного участка в границах зон с особыми условиями использования территории регламентируются действующими нормативно правовыми актами, в т. ч. приказом Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 04.12.2018 № 1005-П (г. Москва).

Использование земельного участка необходимо осуществлять с учетом положений ст. 76 Правил землепользования и застройки городского округа - города Барнаула Алтайского края, утвержденных решением Барнаульской городской Думы от 25.12.2019 № 44.

Таким образом, организатором торгов соблюдены требования ЗК РФ, в связи с чем довод заявителя в указанной части не состоятелен.

На основании изложенного Комиссия, руководствуясь частью 20 ст. 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> - необоснованной.

Председатель Комиссии <...>

Члены комиссии <...>

<...>

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

2023-5136