

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 058/10/18.1-483/2023

16 августа 2023 года
г. Пенза

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

- <...>

- <...>

- <...>

при участии посредством видео-конференц-связи <...>, подателя жалобы;

в отсутствие представителя Администрации Пензенского района Пензенской области (о времени и месте рассмотрения жалобы лицо уведомлено надлежащим образом),

рассмотрев жалобу <...> (ул. <...>, д. <...>, кв. <...>, г. <...>, <...>) на действия организатора торгов – администрации Пензенского района Пензенской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 10 лет земельного участка площадью 300 кв.м., с кадастровым номером 58:24:0292101:3993, местоположение: Российская Федерация, Пензенская область, Пензенский район, с. Богословка, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – хранение автотранспорта, Лот №3 (извещение №22000102940000000045 от 23.06.2023 размещено на сайте <https://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:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области 07.08.2023 поступила жалоба <...> на действия организатора торгов – администрации Пензенского района Пензенской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 10 лет земельного участка площадью 300 кв.м., с кадастровым номером 58:24:0292101:3993, местоположение: Российская Федерация, Пензенская область, Пензенский район, с. Богословка, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – хранение автотранспорта (далее – земельный участок), Лот №3 (извещение №22000102940000000045 от 23.06.2023 размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/>) (далее – Электронный аукцион, Торги).

Согласно жалобе заявителя, земельный участок, являющийся предметом торгов, уже используется. По информации заявителя, на земельном участке расположен объект капитального строительства, что не соответствует назначению земельного участка.

Правовая позиция администрации Пензенского района Пензенской области (далее – администрация) изложена в письменном отзыве на жалобу от 14.08.2023 (вх. № 3095-ЭП/23 от 15.08.2023).

В соответствии с уведомлением-требованием от 10.08.2023 № ЕП/2547/23 рассмотрение жалобы <...> назначено и проведено 16.08.2023 в 10 часов 00 минут.

На заседании Комиссии 16.08.2023 заявитель поддержал доводы, указанные в жалобе. Документов, подтверждающих доводы жалобы, не представил. Устно заявил дополнительный довод, указав на незаконные требования организатора торгов о предоставлении физическими лицами в составе заявки свидетельства о постановке на учет в налоговых органах.

Администрация с указанными в жалобе доводами не согласилась по основаниям, изложенным в отзыве на жалобу от 14.08.2023 № 8239 (вх. № 3095-ЭП/23 от 15.08.2023). Как следует из пояснений администрации, по данным ЕГРН на земельном участке с кадастровым номером 58:24:0292101:3993 объект недвижимого имущества отсутствует.

Изучив представленные документы, Комиссией Управления установлено следующее.

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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 Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 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.

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 в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере 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 <...> подана в пределах установленного статьей 18.1 Закона о защите конкуренции срока.

В связи с изложенным, жалоба <...> подлежит рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Администрацией Пензенского района Пензенской области вынесено постановление от 21.06.2023 № 1814 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков в форме электронного

аукциона».

23.06.2023 администрацией Пензенского района Пензенской области в сети «Интернет» на официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение №22000102940000000045 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков.

Дата и время начала подачи заявок: 23.06.2023 16:30

Дата и время окончания подачи заявок: 24.07.2023 17:00

Дата и время проведения аукциона: 27.07.2023 09:00

Лот № 3:

Кадастровый номер: 58:24:0292101:3993

Категория земель: Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: Хранение автотранспорта

Местоположение: Пензенская область, Пензенский район, с. Богословка

Площадь: 300 кв. м.

Начальная цена: 31 000,00 руб.

Аукцион проведен на электронной площадке АО «Сбербанк-АСТ» <https://utp.sberbank-ast.ru>, номер процедуры SBR012-2306230108.

Согласно протоколу заседания комиссии по приему заявок на участие в аукционе от 26.07.2023 в течение срока с 23.06.2023 по 24.07.2023 (включительно) подано 7 заявок, которые были признаны правомерными.

В соответствии с протоколом о результатах аукциона по лоту № 3 от 27.07.2023, а также сведениями, размещенными на официальном сайте www.torgi.gov.ru и электронной площадке АО «Сбербанк-АСТ» <https://utp.sberbank-ast.ru>, победителем Аукциона признан участник, с ценовым предложением 36 580.00 руб.

1. По доводу заявителя о том, что земельный участок, являющийся предметом торгов, уже используется и на нем расположен объект капитального строительства, установлено следующее.

Отношения, связанные с предоставлением земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, регулируются главой V.1 Земельного Кодекса РФ (далее – ЗК РФ). В соответствии с частью 1 статьи 39.3 ЗК РФ продажа земельных участков, находящихся в

государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи. Процедура проведения открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, регулируется правовыми нормами статей 39.11, 39.12 ЗК РФ.

В силу пункта 19 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.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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 возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Из извещения и аукционной документации следует, что земельный участок относится к землям населенных пунктов, вид разрешенного использования: Хранение автотранспорта.

В соответствии с имеющимся в извещении примечанием, участки, указанные в лотах № 1–7 не обременены залогом или другими обязательствами, или правами третьих лиц.

Согласно Публичной кадастровой карте земельный участок с кадастровым номером 58:24:0292101:3993 относится к категории земель населенных пунктов, разрешенное использование: хранение автотранспорта. Объекты недвижимого имущества на данном земельном участке не зафиксированы.

В соответствии с выпиской об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (земельный участок) с кадастровым номером 58:24:0292101:3993 на земельном участке отсутствуют здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Доказательств того, что на земельном участке размещены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства заявителем в антимонопольный орган не представлено.

На основании изложенного, указанный довод заявителя Комиссией Управления признан необоснованным.

2. По доводу заявителя относительно незаконного требования организатора торгов о предоставлении физическими лицами в составе заявки свидетельства о постановке на учет в налоговых органах установлено следующее

Согласно пункту 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

1) заявка 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 соответствии с пунктом 1.1. статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», заявители декларируют свою принадлежность к субъектам малого и среднего предпринимательства путем представления в форме документа на бумажном носителе или в форме электронного документа сведений из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства, ведение которого осуществляется в соответствии с указанным Федеральным законом, либо заявляют о своем соответствии условиям отнесения к субъектам малого и среднего предпринимательства в соответствии с частью 5 статьи 4 указанного Федерального закона.

Пунктом 3 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пунктах 1 и 1.1 настоящей статьи. Организатор

аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения о заявителе, содержащиеся соответственно в едином государственном реестре юридических лиц и едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей.

Из анализа имеющихся документов установлено, что пунктом 7 текстовой формы извещения определен порядок приема заявок, адрес места приема, даты и время начала и окончания приема заявок от претендентов на участие в аукционе.

Указано, что одновременно с заявкой на участие в аукционе заявители (физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели) представляют следующие документы:

- 1) копии всех листов документа, удостоверяющего личность;
- 2) доверенность на участие в торгах и заключение, подписание договора (если от имени заявителя действует его представитель по доверенности);
- 3) свидетельство о постановке на учет в налоговых органах.

Таким образом, в нарушение требований пункта 3 статьи 39.12 ЗК РФ извещение содержит требование о представлении иных документов, не предусмотренных пунктом 1 статьи 39.12 ЗК РФ.

С учетом изложенного, основываясь на материалах жалобы и имеющихся доказательствах, Комиссия Пензенского УФАС России пришла к выводу о наличии в рассматриваемых действиях организатора торгов – администрации Пензенского района Пензенской области нарушения пункта 1 статьи 39.12 ЗК РФ, пункта 3 статьи 39.12 ЗК РФ.

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.

Комиссия Управления отмечает, что на участие в торгах поступило 7 заявок (в том числе, от <...>), которые были признаны правомерными. Доказательств

того, что выявленные нарушения привели к невозможности принять участие в торгах, либо к отказу в допуске к участию в торгах, в антимонопольном органе отсутствуют. С учетом данных обстоятельств Комиссией Пензенского УФАС России принято решение предписание не выдавать.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> (<...>) на действия организатора торгов – администрации Пензенского района Пензенской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 10 лет земельного участка площадью 300 кв.м., с кадастровым номером 58:24:0292101:3993, местоположение: Российская Федерация, Пензенская область, Пензенский район, с. Богословка, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – хранение автотранспорта, Лот №3 (извещение №22000102940000000045 от 23.06.2023 размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/>) обоснованной.

2. Признать организатора торгов - администрацию Пензенского района Пензенской области нарушившей пункт 1, пункт 3 статьи 39.12 ЗК РФ.

3. Обязательное для исполнения предписание организатору торгов – администрацию Пензенского района Пензенской области не выдавать.

4. Материалы жалобы 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.