

Заказчик (организатор торгов):

КУМИ мэрии г. Ярославля

office@kumi.city-yar.ru

Заявитель:

...

Решение по результатам рассмотрения жалобы

на нарушение порядка проведения закупки

№ 076/10/18.1-626/2024

Резолютивная часть решения оглашена 16.05.2024

г. Ярославль

Решение изготовлено в полном объеме 21.05.2024

Комиссия Межрегионального Управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области и Костромской области по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии – заместитель руководителя Управления ..., члены Комиссии – заместитель начальника отдела контроля закупок ..., ведущий специалист-эксперт отдела контроля закупок ...,

с участием:

от Комитета по управлению муниципальным имуществом мэрии г. Ярославля (далее - КУМИ мэрии г. Ярославля) – ... (по доверенности),

рассмотрев жалобу ... (вх. № 6837-ЭП/24 от 25.04.2024) на действия (бездействие) организатора торгов — Комитета по управлению муниципальным имуществом мэрии города Ярославля, при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (земельный участок, расположенный по адресу: ул. 5-я Забелицкая, з/у 17 в Красноперекопском районе города Ярославля, Кадастровый номер: 76:23:042409:284, Площадь земельного участка: 407 м2, Категория объекта: земли населенных пунктов, Вид разрешённого использования земельного участка: жилая застройка, для индивидуального жилищного строительства) (извещение №21000012550000000388, лот №1); аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (земельный участок,

расположенный по адресу: ул. Шевелюха, за д. 106 в Заволжском районе города Ярославля ориентировочной площадью 554 кв.м из земель населенных пунктов, Кадастровый номер:76:23:020704:0000, Площадь земельного участка: 554 м2, Вид разрешённого использования земельного участка: для индивидуального жилищного строительства (ранее - земельный участок, расположенный по адресу: ул. 5-я Забелицкая, в районе д. 2 в Заволжском районе города Ярославля ориентировочной площадью 515 кв.м из земель населенных пунктов, Кадастровый номер: 76:23:020704:0000, Площадь земельного участка: 554 м2, Вид разрешённого использования земельного участка: для индивидуального жилищного строительства) (извещение № 21000012550000000400, лот №1), в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

в Ярославское межрегиональное УФАС России поступила жалоба ... (вх. № 6837-ЭП/24 от 25.04.2024) на действия (бездействие) организатора торгов — Комитета по управлению муниципальным имуществом мэрии города Ярославля, при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (земельный участок, расположенный по адресу: ул. 5-я Забелицкая, з/у 17 в Красноперекопском районе города Ярославля, Кадастровый номер: 76:23:042409:284, Площадь земельного участка: 407 м2, Категория объекта: земли населенных пунктов, Вид разрешённого использования земельного участка: жилая застройка, для индивидуального жилищного строительства) (извещение №21000012550000000388, лот №1); аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (земельный участок, расположенный по адресу: ул. Шевелюха, за д. 106 в Заволжском районе города Ярославля ориентировочной площадью 554 кв.м из земель населенных пунктов, Кадастровый номер:76:23:020704:0000, Площадь земельного участка: 554 м2, Вид разрешённого использования земельного участка: для индивидуального жилищного строительства (ранее - земельный участок, расположенный по адресу: ул. 5-я Забелицкая, в районе д. 2 в Заволжском районе города Ярославля ориентировочной площадью 515 кв.м из земель населенных пунктов, Кадастровый номер: 76:23:020704:0000, Площадь земельного участка: 515 м2, Вид разрешённого использования земельного участка: для индивидуального жилищного строительства) (извещение № 21000012550000000400, лот №1).

Обжалуемые действия (бездействие): положения аукционной документации.

В жалобе Заявитель указывает, что КУМИ мэрии г. Ярославля были опубликованы извещение №21000012550000000400, лот №1 от 18.04.2024 г., извещение №21000012550000000388, лот №1 от 03.04.2024г. по земельным участкам, согласно которым заявления на участие могут быть поданы по адресу: г. Ярославль, ул. Депутатская, д. 9, каб. № 7 лично на бумажном носителе. При этом согласно определения Верховного суда РФ от 27 июня 2022 г. N 304-ЭС22-10602, способы подачи заявки должны быть разнообразны и позволять максимально обеспечить возможность потенциальных заявителей оперативно (в рамках сроков, определенных для подачи заявок) заявить о своем волеизъявлении об участии в аукционе; определение способа подачи заявки на участие в аукционе посредством только личного участия, ограничивает возможность участия в

аукционе заинтересованных лиц, проживающих за пределами соответствующего района, а также субъекта Российской Федерации; положения статей 39.11, 39.12 Земельного кодекса не содержат императивного условия о необходимости личного участия заявителей в целях подачи заявки на участие в аукционе и не ограничивают предоставленное заявителям конституционное право на обращение в органы власти только путем непосредственного личного присутствия.

Следовательно требование организатора торгов о подаче заявлений о намерении участвовать в аукционе нарочно, в письменной форме – незаконное. Просит признать торги незаконными.

КУМИ мэрии г. Ярославля с доводами жалобы не согласился, в своих письменных пояснениях указал следующее.

«20.03.2024 в адрес комитета с заявлением о предоставлении земельного участка на праве аренды обратился гр. ... В связи с поступлением заявки гражданина о предоставлении вышеуказанного земельного участка на праве аренды комитетом в соответствии со ст. 39.18 ЗК РФ было опубликовано извещение о возможном предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства и приеме заявлений граждан по 02 мая 2024 года о намерении участвовать в аукционе по продаже права аренды на земельный участок (в газете «Городские новости» и на сайте <https://torgi.gov.ru>).

Положения ст. 39.18 ЗК РФ не содержат какого-либо указания на способы подачи таких заявок, в отличие от положений ст. 39.11 ЗК РФ. Следовательно, выбор способа подачи соответствующих заявок федеральный законодатель отставил на усмотрение уполномоченных органов власти. При этом извещение о возможности предоставления земельного участка не имеет ничего общего с подготовкой и (или) проведением торгов, это отдельная процедура, предусмотренная иной статьей Земельного кодекса Российской Федерации. Дополнительно обращаю Ваше внимание на то, что в настоящее время срок действия извещения о возможном предоставлении земельного участка истец...».

Принимая решение, Комиссия исходит из следующего.

Частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлено, что по правилам указанной статьи 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 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее — Закон 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.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – 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.

Подпунктом 16 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления.

Согласно подпункту 13 пункта 1 статьи 39.16 ЗК РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, если в отношении земельного участка, указанного в заявлении о его предоставлении, опубликовано и размещено в соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 39.18 настоящего Кодекса извещение о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства для собственных нужд или осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

Положениями пункта 1 статьи 39.18 ЗК РФ установлено, что в случае поступления заявления гражданина о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства для собственных нужд, заявления гражданина или крестьянского (фермерского) хозяйства о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности уполномоченный орган в срок, не превышающий двадцати дней с даты поступления любого из этих заявлений, совершает одно из следующих действий:

1) обеспечивает опубликование извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей (далее в настоящей статье - извещение) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, муниципального округа или городского округа, по месту нахождения земельного участка и размещает извещение на официальном сайте, а также на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет";

2) принимает решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка или об отказе в предоставлении земельного участка в соответствии с пунктом 8 статьи 39.15 или статьей 39.16 настоящего Кодекса.

Граждане, крестьянские (фермерские) хозяйства, которые заинтересованы в приобретении прав на испрашиваемый земельный участок, могут подавать заявления о намерении участвовать в аукционе (пункт 4 статьи 39.18 ЗК РФ).

В соответствии с пунктом 5 статьи 39.18 ЗК РФ если по истечении тридцати дней со дня опубликования извещения заявления иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе не поступили, уполномоченный орган в срок не позднее десяти дней совершает одно из следующих действий:

1) осуществляет подготовку проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в трех экземплярах, их подписание и направление заявителю при условии, что не требуется образование или уточнение границ испрашиваемого земельного участка;

2) принимает решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка в соответствии со статьей 39.15 настоящего Кодекса при условии, что испрашиваемый земельный участок предстоит образовать или его границы подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости", и направляет указанное решение заявителю. В случае, если схема расположения земельного участка, в соответствии с которой предстоит образовать земельный участок, подлежит согласованию в соответствии со статьей 3.5 Федерального закона от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", срок принятия указанного решения может быть продлен не более чем до тридцати пяти дней со дня поступления заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка. Об отсутствии заявлений иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств, поступивших в срок, указанный в абзаце первом настоящего пункта, и о продлении срока принятия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка уполномоченный орган уведомляет заявителя.

Исходя из пункта 7 статьи 39.18 ЗК РФ в случае поступления в течение тридцати дней со дня опубликования извещения заявлений иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе уполномоченный орган в недельный срок со дня поступления этих заявлений принимает решение:

1) об отказе в предоставлении земельного участка без проведения аукциона лицу, обратившемуся с заявлением о предоставлении земельного участка, и о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предоставлении земельного участка;

2) об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка лицу, обратившемуся с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка. В этом случае уполномоченный орган обеспечивает образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ и принимает решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

Из буквального толкования приведенных выше положений действующего законодательства представляется возможным установить, что решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка является соответственно основанием для совершения трех самостоятельных действий:

- а) предоставления земельного участка без проведения торгов;
- б) для проведения кадастровых работ в целях уточнения местоположения границ земельного участка;
- в) образования земельного участка.

Соответственно, под предварительным согласованием предоставления земельного участка следует понимать вынесение уполномоченным органом решения по промежуточному одобрению предоставления без проведения торгов земельного участка с конкретными характеристиками (адресные ориентиры, кадастровый номер, вид разрешенного использования, площадь, категорию земель).

Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации <https://torgi.gov.ru/> размещены извещение №21000012550000000388 о возможном предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства и приеме заявлений граждан по 02 мая 2024 года о намерении участвовать в аукционе по продаже права аренды на земельный участок с кадастровым номером 76:23:042409:284, расположенный по адресу: ул. 5-я Забелицкая, з/у 17 в Красноперекопском районе города Ярославля, площадью 407 кв.м из земель населенных пунктов; извещение № 21000012550000000400 о возможном предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства и приеме заявлений граждан по 16 мая 2024 года о намерении участвовать в аукционе по продаже права аренды на земельный участок, расположенный по адресу: ул. Шевелюха, за д. 106 в Заволжском районе города Ярославля ориентировочной площадью 554 кв.м из земель населенных пунктов (далее - извещения №21000012550000000388, извещение №21000012550000000400, извещения).

Исходя из предмета приведенных выше закупок следует, что последние не относятся к категории обязательных торгов в силу закона, доказательств обратного заявителем не представлено.

Руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Оставить жалобу...(вх. № 6837-ЭП/24 от 25.04.2024) на действия (бездействие) организатора торгов — Комитета по управлению муниципальным имуществом мэрии города Ярославля, при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (земельный участок, расположенный по адресу: ул. 5-я Забелицкая, з/у 17 в Красноперекопском районе города Ярославля, Кадастровый номер: 76:23:042409:284, Площадь земельного участка: 407 м², Категория объекта: земли населенных пунктов, Вид разрешённого использования земельного участка: жилая застройка, для индивидуального жилищного строительства) (извещение №21000012550000000388, лот №1); аукциона

на право заключения договора аренды земельного участка (земельный участок, расположенный по адресу: ул. Шевелюха, за д. 106 в Заволжском районе города Ярославля ориентировочной площадью 554 кв.м из земель населенных пунктов, Кадастровый номер:76:23:020704:0000, Площадь земельного участка: 554 м2, Вид разрешённого использования земельного участка: для индивидуального жилищного строительства (ранее - земельный участок, расположенный по адресу: ул. 5-я Забелицкая, в районе д. 2 в Заволжском районе города Ярославля ориентировочной площадью 515 кв.м из земель населенных пунктов, Кадастровый номер: 76:23:020704:0000, Площадь земельного участка: 554 м2, Вид разрешённого использования земельного участка: для индивидуального жилищного строительства) (извещение № 21000012550000000400, лот №1), без рассмотрения.

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