

## РЕШЕНИЕ

### по жалобе № 058/10/18.1-486/2023

17 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:

- П<...> – врио руководителя управления, председателя Комиссии;

- В<...>. – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

- Б<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

в отсутствие подателя жалобы – Ш<...>, представителя Администрации Пензенского района Пензенской области (о времени и месте рассмотрения жалобы лица уведомлены надлежащим образом),

рассмотрев жалобу Ш<...> (<...>) на действия организатора торгов – Администрацию Пензенского района Пензенской области (ИНН 5818003160, ОГРН 1065805021677, ул. Нагорная, д. 6, с. Кондоль, Пензенский район, Пензенская область, 442400) (далее – Администрация) при проведении открытого аукциона по составу участников и по форме подачи предложений по продаже земельных участков, лот № 6 (извещение № 22000102940000000048 от 30.06.2023 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 08.08.2023 поступила жалоба Ш<...> (<...>) на действия организатора торгов – Администрацию Пензенского района Пензенской области (ИНН 5818003160, ОГРН 1065805021677, ул. Нагорная, д. 6, с. Кондоль, Пензенский район, Пензенская область, 442400) при проведении открытого аукциона по составу участников и по форме подачи предложений по продаже земельных участков, лот № 6 (извещение № 22000102940000000048 от 30.06.2023 размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/>) (далее – Аукцион).

Из жалобы заявителя следует, что извещение о проведении Аукциона содержит требования о предоставлении физическими и юридическими лицами документов, не входящих в закрытый перечень, определенный пунктом 1 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Заседание Комиссии Управления в соответствии с уведомлением-требованием от 11.08.2023 № ЕП/2577/23 назначено и проведено 17.08.2023 в 15 часов 00 минут.

14.08.2023 в Пензенское УФАС России от оператора электронной торговой площадки поступили письменные пояснения, согласно которым по лоту № 6 поступила одна заявка участника К<...>.

15.08.2023 в Пензенское УФАС России от Администрации поступил отзыв на жалобу, в котором указано, что «требования, установленные в аукционной документации о предоставлении физическими и юридическими лицами документов, не входящих в закрытый перечень, определенный пунктом 1 статьи 39.12 ЗК РФ, являются ошибочными. Случаев отказа администрацией в допуске к аукционам в связи с непредоставлением ошибочно указанных документов не было».

На заседании Комиссии Управления 17.08.2023 податель жалобы, представитель Администрации не явились, о времени и месте рассмотрения жалобы уведомлены 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 Ш<...> подана в пределах установленной статьей 18.1 Закона о защите конкуренции срока.

Учитывая вышеизложенное, жалоба Ш<...> 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](http://www.torgi.gov.ru).

Как следует из представленных документов, Администрацией было

вынесено постановление от 21.06.2023 № 1868 «О проведении аукциона по продаже земельных участков», в соответствии с пунктом 6 которого Администрация постановляет провести аукцион по продаже в собственность земельного участка площадью 1 803 кв.м., с кадастровым номером 58:24:0292302:77, местоположение: Российская Федерация, Пензенская область, Пензенский район, с. Малая Валяевка, ул. Центральная, дом 155, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – под индивидуальное жилищное строительство.

В последующем Администрацией в сети «Интернет» на Официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> размещено извещение № 22000102940000000048 от 30.06.2023 о проведении аукциона по продаже земельных участков (далее – Извещение).

Дата и время начала подачи заявок: 30.06.2023 14:00 (МСК).

Дата и время окончания подачи заявок: 30.07.2023 14:00 (МСК).

Дата рассмотрения заявок: 01.08.2023.

Дата и время начала проведения аукциона: 02.08.2023 09:00 (МСК).

Лот № 6: 1 803 кв.м., с кадастровым номером 58:24:0292302:77, местоположение: Российская Федерация, Пензенская область, Пензенский район, с. Малая Валяевка, ул. Центральная, дом 155, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – под индивидуальное жилищное строительство.

Начальная цена предмета аукциона: 1 347 000,00 руб.

Шаг аукциона: 40 410,00 руб. (3%).

Размер задатка: 1 077 600,00 руб. (80%).

Согласно протоколу от 01.08.2023 заседания комиссии по приему заявок на участие в аукционе по лоту № 6 по продаже земельного участка площадью 1 803 кв.м., с кадастровым номером 58:24:0292302:77, местоположение: Российская Федерация, Пензенская область, Пензенский район, с. Малая Валяевка, ул. Центральная, дом 155, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – под индивидуальное жилищное строительство подана 1 заявка, которая признана правомерной.

Также в данном протоколе установлено следующее: «Согласно пункту 14 статьи 39.12 ЗК РФ аукцион признан несостоявшимся. Администрации

Пензенского района в течение десяти дней со дня рассмотрения заявки направить К<...> три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи земельного участка».

*Относительно довода об установлении в Извещении требований о предоставлении физическими и юридическими лицами документов, не входящих в закрытый перечень, определенный пунктом 1 статьи 39.12 ЗК РФ, Комиссией Управления установлено следующее.*

Согласно пункту 9 Извещения «Одновременно с заявкой на участие в аукционе заявители представляют следующие документы:

*Юридические лица:*

- 1) свидетельство о государственной регистрации и иные учредительные документы претендента;*
- 2) свидетельство о постановке на учет в налоговых органах (сертификат о резидентстве для нерезидентов);*
- 3) решение органа управления заявителя о совершении сделки в случаях, когда такое решение необходимо в соответствии с законодательством, учредительными документами заявителя или соглашением сторон, либо письменное заявление заявителя, что сделка не требует одобрения органов управления;*
- 4) решение об избрании (назначении) единоличного исполнительного органа, принятое органом управления заявителя, к компетенции которого уставом отнесен вопрос об избрании (назначении) единоличного исполнительного органа;*
- 5) доверенности на участие в торгах и заключение договора, выданная в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ (если от имени заявителя действует его представитель по доверенности). В случае если доверенность на осуществление действий от имени заявителя подписана лицом, уполномоченным единоличным исполнительным органом заявителя на предоставление соответствующих полномочий в порядке передоверия, заявка должна содержать также документ, подтверждающий полномочия такого лица, выдавшего доверенность.*

*Физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели:*

- 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».*

Пунктом 1 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что 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.

Согласно пункту 3 статьи 39.12 ЗК РФ 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, осуществляющей государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей.

Таким образом, 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.

Вместе с тем, Извещение содержит требования о предоставлении физическими и юридическими лицами также иных документов, что приводит к нарушению пунктов 1 и 3 статьи 39.12 ЗК РФ.

Исходя из изложенного, Комиссией Управления в действиях

Администрации установлено нарушение пунктов 1 и 3 статьи 39.12 ЗК РФ при организации торгов.

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, Ш<...> обратился с жалобой в Пензенское УФАС России 08.08.2023, т.е. после окончания срока для подачи заявок (организатором торгов заявки рассмотрены 01.08.2023). Доказательства невозможности принять участие в Аукционе по причине установления организатором торгов избыточного требования, заявителем в антимонопольный орган не представлены. Случаи отказа организатором торгов в допуске к Аукциону в связи с непредоставлением свидетельства о постановке на учет в налоговых органах отсутствуют.

С учетом данных обстоятельств, Комиссией Управления принято решение обязательное для исполнения предписание не выдавать.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса РФ, статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Ш<...> (<...>) на действия организатора торгов – Администрацию Пензенского района Пензенской области (ИНН 5818003160, ОГРН 1065805021677, ул. Нагорная, д. 6, с. Кондоль, Пензенский район, Пензенская область, 442400) при проведении открытого аукциона по составу участников и по форме подачи предложений по продаже земельных участков, лот № 6 (извещение № 22000102940000000048 от 30.06.2023 размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/>) обоснованной.

2. Признать организатора торгов – Администрацию Пензенского района Пензенской области (ИНН 5818003160, ОГРН 1065805021677, ул. Нагорная, д. 6, с. Кондоль, Пензенский район, Пензенская область, 442400) нарушившим

пункты 1, 3 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Обязательное для исполнения предписание организатору торгов – Администрации Пензенского района Пензенской области (ИНН 5818003160, ОГРН 1065805021677, ул. Нагорная, д. 6, с. Кондоль, Пензенский район, Пензенская область, 442400) 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.