

Решение

№ 062/01/18.1-889/2020

22 января 2021 года г. Рязань

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Рязанской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьёй 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в составе: <...>. —

без участия лиц,

рассмотрела 14, 22 января 2021 года в открытом заседании комиссии с объявлением решения жалобу Д.М.А. (далее – заявитель, Д.М.А.) на действия администрации муниципального образования – Старожиловский муниципальный район Рязанской области (далее – администрация, орган местного самоуправления, организатор торгов) при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 62:21:0010102:192, расположенного по адресу: Рязанская область, Старожиловский район, вблизи д. Лядихово (извещение № 041220/0360038/02), —

и установила:

Заявитель по настоящему делу, гражданин Д.М.А., в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» направил в Управление Федеральной антимонопольной службы по Рязанской области жалобу на действия администрации, в которой указал, что организатором аукциона ограничивается круг лиц, которые могут участвовать в аукционе. Поводом для обращения Д.М.А. в антимонопольный орган послужило то обстоятельство, что ему на основании протокола от 11.01.2021 заседания комиссии по подготовке и организации аукциона отказано в допуске к участию в аукционе на основании подпункта 3 пункта 8 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс).

Как полагает заявитель, условия аукционной документации о том, что участниками аукциона могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства, имеющие право на поддержку органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии с частями 3 и 5 статьи 14 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», или организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства в случае проведения аукциона в отношении имущества, предусмотренного Законом № 209-ФЗ, не соответствует действующему законодательству.

Прежде всего, заявитель обращает внимание на то, что частями 3 и 5 статьи 14 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» не установлено правил об участии в аукционе исключительно субъектов малого предпринимательства, а лишь оговорены случаи, когда субъектам малого и среднего предпринимательства не может быть оказана поддержка или в поддержке должно быть отказано.

В то же время часть 4 статьи 18 Федерального закона «О развитии малого и

среднего предпринимательства в Российской Федерации» предполагает, что ограничение круга участников аукциона субъектами малого и среднего предпринимательства предполагает, что земельный участок, являющийся предметом аукциона, должен находиться в перечне муниципального имущества, предназначенного для предоставления во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства. Д.М.А. считает, что подлежащий предоставлению на праве аренды земельный участок не числится в соответствующем перечне.

По приведённым основаниям заявитель просит признать его жалобу обоснованной, выдать организатору торгов предписание, направленное на устранение нарушений и привлечь его к установленной законом ответственности.

Д.М.А., администрация на рассмотрение дела представителей не направили, что не является препятствием для рассмотрения дела по существу.

Вместе с тем в возражениях на жалобу орган местного самоуправления не согласился с позицией заявителя, считая ошибочными его доводы о том, что спорный земельный участок не входит в перечень муниципального имущества, предназначенного для предоставления во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства: решением Совета депутатов муниципального образования – Старожиловское городское поселение Старожиловского муниципального района Рязанской области от 13.11.2020 № 101 «О внесении изменения в приложение к решению Совета депутатов муниципального образования – Старожиловское городское поселение Старожиловского муниципального района Рязанской области от 17.04.2019 № 57 «Об утверждении Перечня муниципального имущества, предназначенного для предоставления во владение и (или) в пользование субъекта малого и среднего предпринимательства в новой редакции» (далее – решение Совета депутатов от 13.11.2020 № 101) перечень дополнен новым объектом, соответствующим земельному участку, предоставляемому на анализируемых торгах.

Изучив материалы дела, оценив представленные доказательства, комиссия приходит к следующему.

Как усматривается из материалов дела, на основании постановления органа местного самоуправления от 02.12.2020 № 693 организатором торгов на официальном сайте torgi.gov.ru 04.12.2020 опубликовано сообщение № 041220/0360038/02 о проведении аукциона (открытого по составу участников) на право заключения договора аренды земельного участка.

Начальная цена разыгрываемого земельного участка составила 19492,2 руб., размер задатка – 3898,44 руб., шаг аукциона – 584,77 руб.

По условиям аукциона заявки на участие в нём можно было подавать с 09-00 час. 07.12.2020 по 10-00 час. 31.12.2020; дата и время рассмотрения заявок и определения участников аукциона назначены на 11.01.2021 в 09-00 час., дата и время проведения аукциона – 14.07.2021 в 14-30 час. (очевидно, имеется в виду 14.01.2021).

Аукционной документацией предусмотрено, что для участия в аукционе

претенденты предоставляют - заявку на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка; копии документов, удостоверяющих личность (для граждан); 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; документы, подтверждающие внесение задатка (платежный документ с отметкой банка плательщика об исполнении, подтверждающий внесение установленного задатка); документы, подтверждающие принадлежность к субъектам малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» от 11.07.2007г. №209-ФЗ.

Также в извещении отмечено, что заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях: 1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений; 2) непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе; 3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона; 4) наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном Земельным кодексом Российской Федерации реестре недобросовестных участников аукциона.

Как установлено выше, на основании протокола от 11.01.2021 заседания комиссии по подготовке и организации аукциона Д.М.А., а также Л.М.В. отказано в допуске к участию в аукционе на основании подпункта 3 пункта 8 статьи 39.12 Кодекса.

В силу статьи 39.1 Кодекса земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании: 1) решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование; 2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату; 3) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду; 4) договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

Исходя из пункта 1 статьи 39.6 Кодекса, 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 пункте 1 статьи 39.12 Кодекса оговорено, 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.

Аналогичные правила, как указывалось выше, изложены в сообщении о проведении анализируемого аукциона.

Подпунктом 3 пункта 8 статьи 39.12 Кодекса предусмотрено, что заявитель не допускается к участию в аукционе, в частности, в случае подачи заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду.

Как упоминалось выше, Д.М.А. отказано в допуске к участию в торгах именно на основании приведённой правовой нормы.

Между тем с принятым организатором торгов решением, являющимся предметом проверки антимонопольного органа, правовых оснований согласиться не имеется, поскольку оно не основано на законе и имеющихся в деле доказательствах.

В силу пункта 9 статьи 39.11 Кодекса аукцион является открытым по составу участников, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 10 настоящей статьи.

В пункте 10 статьи 39.11 Кодекса, действительно, предусмотрено ограничение круга участников аукциона, на основании которого участниками аукциона 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 N 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, в отношении которых не может оказываться поддержка в соответствии с частью 3 статьи 14 указанного Федерального закона.

Таким образом, для правильного разрешения данного дела правовое значение имеет то обстоятельство, включен ли спорный земельный участок в перечень муниципального имущества, предусмотренный частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», предоставляемого на торгах, участниками которых могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства.

Заявитель при подаче жалобы неверно исходил из того, что рассматриваемый земельный участок в соответствующем перечне не числится. Решением Совета депутатов от 13.11.2020 № 101, как выяснено комиссией, перечень муниципального имущества дополнен новым объектом, соответствующим земельному участку, предоставляемому на анализируемых торгах.

Вместе с тем и позиция организатора торгов, ограничившего доступ к участию в

торгах лиц, претендующих на право аренды земельного участка (и как таковую оборотоспособность земельного участка), не являющихся субъектами малого и среднего предпринимательства, не соответствует части 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

Необходимым условием для введения ограничений относительно участия в торгах лиц, не являющихся субъектами малого и среднего предпринимательства, с точки зрения упомянутой правовой нормы является утверждение органом местного самоуправления перечня муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц, **с ежегодным до 1 ноября текущего года** дополнением таких перечней муниципальным имуществом. Муниципальное имущество, включенное в указанные перечни, используется в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, а также может быть отчуждено на возмездной основе в собственность субъектов малого и среднего предпринимательства в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2008 года N 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и в случаях, указанных в подпунктах 6, 8 и 9 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации.

Материалами дела подтверждается и кем-либо не оспаривается, что до 01.11.2020 перечень муниципального имущества, предназначенного для предоставления во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства в Старожиловском муниципальном районе, не включал спорный земельный участок, и дополнен им лишь решением Совета депутатов от 13.11.2020 № 101.

При этих условиях у организатора торгов отсутствовали правовые основания ограничения оборотоспособности земельного участка и установления в аукционной документации условия о том, что участниками аукциона могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства, имеющие право на поддержку органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии с частями 3 и 5 статьи 14 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», или организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства в случае проведения аукциона в отношении имущества, предусмотренного Законом № 209-ФЗ.

Таким образом, комиссия антимонопольного органа приходит к итоговому выводу о несоответствии действий органа местного самоуправления подпункту 3 пункта 8 статьи 39.12 Кодекса, необходимости выдачи предписания, направленного на устранение выявленного нарушения, а именно об аннулировании торгов по извещению № 041220/0360038/02 от 04.12.2020.

При таком исходе дела иные доводы жалобы, в частности, об ошибочной ссылке администрации в извещении о проведении торгов на части 3 и 5 статьи 14 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в

Российской Федерации» не имеют правового значения.

С учетом изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия Рязанского УФАС России

решила:

жалобу Д.М.А. на действия администрации муниципального образования – Старожиловский муниципальный район Рязанской области при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 62:21:0010102:192, расположенного по адресу: Рязанская область, Старожиловский район, вблизи д. Лядихово (извещение № 041220/0360038/02 на сайте www.torgi.gov.ru) признать обоснованной.

Признать администрацию муниципального образования – Старожиловский муниципальный район Рязанской области нарушившей требования подпункта 3 пункта 8 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Выдать администрации муниципального образования – Старожиловский муниципальный район Рязанской области обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1, статьёй 52 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» решение и (или) предписания комиссии антимонопольного органа могут быть обжалованы в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения (выдачи предписания).

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии <...>