

**Управление Федеральной антимонопольной службы**

**по Республике Коми**

**РЕШЕНИЕ**

г. Сыктывкар

№ НГ/6985/23

08 ноября 2023 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми (Коми УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, в составе: <...> (далее – Комиссия Коми УФАС России, Комиссия), рассмотрев жалобу физического лица (далее – заявитель) исх. от 30.10.2023 (вх. от 30.10.2023 № 7581-ЭП/23) в отношении организатора торгов – Управление муниципальной собственностью администрации муниципального района «Прилузский» (далее – УМС администрации МР «Прилузский», управление, заказчик), касающуюся проведения электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 11:01:0000000:387, площадью 25361 кв.м., расположенного по адресу (местоположению): Российская Федерация, Республика Коми, Прилузский район, сельское поселение "Ношуль", п.с.т, Чекша, с категорией земель: земли населенных пунктов, видом разрешенного использования: строительная промышленность по лоту № 1, извещение № 22000033320000000048 от 23.09.2023 на официальном сайте торгов <https://torgi.gov.ru/new/> в сети «Интернет» (далее – электронный аукцион, аукцион, торги, жалоба, официальный сайт),

в присутствии <...> – представителя УМС администрации МР «Прилузский» по доверенности,

в отсутствии на заседании заявителя, оператора электронной площадки, извещенных надлежащим образом,

#### УСТАНОВИЛА:

Жалоба в части пунктов 1, 6, касающаяся оспаривания действий (бездействия) организатора, аукционной комиссии в части принятия решения о недопуске к участию в аукционе всех заявителей, отсутствия текста протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе на официальном сайте, отсутствия информации о конкретной причине отказа в допуске всех заявителей принята и назначена к рассмотрению в порядке и сроки, предусмотренные статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

Жалоба в части пунктов 2 – 5 касается обжалования положений документации о торгах. В соответствии с письмом ФАС исх. от 30.03.2023 № СП/23524/23, антимонопольный орган вправе рассматривать жалобу на положения документации о торгах, обязательность проведения которых предусмотрена отраслевым законодательством Российской Федерации, поданную в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, в случае если такая жалоба подана до окончания срока подачи заявок. Данный вывод соответствует правовой позиции, изложенной в судебных актах по делам №А43-18168/2022, А40-45841/2019.

Вышеуказанная жалоба в части пунктов 2 – 5, касающаяся обжалования положений документации о торгах, подана в Коми УФАС России 30.10.2023, тогда как срок окончания приема заявок, согласно извещению о проведении торгов, - 20.10.2023.

Следовательно, основания для рассмотрения жалобы в части пунктов 2 – 5, касающихся оспаривания положений закупочной документации у антимонопольного органа отсутствуют.

Постановлением администрации МР «Прилузский» от 21.09.2023 № 1084 «О проведении аукциона в электронной форме по лоту № 1 на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена» принято решение о проведении 25.10.2023 открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена.

Извещение о проведении аукциона в электронной форме (далее - извещение), аукционная документация размещены на официальном сайте 23.09.2023; дата окончания приема заявок – 20.10.2023, дата проведения аукциона – 25.10.2023. Предмет аукциона по лоту № 1 – право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером

11:01:0000000:387, площадью 25361 кв.м., расположенного по адресу (местоположению): Российская Федерация, Республика Коми, Прилузский район, сельское поселение "Ношуль", п.с.т, Чекша, с категорией земель: земли населенных пунктов, видом разрешенного использования: строительная промышленность.

Заявителем обжалуются действия (бездействие) организатора аукциона. Согласно извещению, аукционной документации организатором аукциона является УМС администрации МР «Прилузский».

Согласно пункту 1.3. раздела 1 аукционной документации организатор аукциона в электронной форме (далее – Организатор аукциона) - орган, осуществляющий функции по организации аукциона, утверждающий Извещение о проведении аукциона в электронной форме и состав аукционной комиссии, отвечает за соблюдение сроков размещения Извещения о проведении аукциона и документов, составляемых в ходе проведения аукциона на официальном сайте Российской Федерации в информационно- телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – Официальный сайт торгов), на электронной площадке [www.rts-tender.ru](http://www.rts-tender.ru) (далее – электронная площадка) в соответствии с действующим законодательством.

На основании приказа УМС администрации МР «Прилузский» от 18.10.2023 № 33 «О создании аукционной комиссии по проведению аукционов в электронной форме на право заключения договоров аренды, купли-продажи земельных участков» создана аукционная комиссия для проведения в том числе аукционов, в том числе на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена (далее - комиссия); утвержден состав комиссии.

Заявитель в жалобе обжалует отказ в допуске всех участников аукциона. По мнению заявителя, в связи с тем, что аукционной документацией, законодательством Российской Федерации ограничений участия в указанном аукционе по лоту № 1 не установлено, отказ в допуске всех участников аукциона к участию в нем, связанный с подачей 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, является неправомерным.

По указанному доводу Комиссией Коми УФАС России установлено следующее.

В соответствии со статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс):

1. 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.

8. 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 настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;

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 настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

9. Организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок. Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и размещается на официальном сайте не позднее чем на следующий день после дня подписания протокола.

12. В случае, если на основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе принято решение об отказе в допуске к участию в

аукционе всех заявителей или о допуске к участию в аукционе и признании участником аукциона только одного заявителя, аукцион признается несостоявшимся.

УМС администрации МР «Прилузский» представлены запрашиваемые материалы, в том числе письменный отзыв исх. от 03.11.2023.

Согласно письменным пояснениям управления, представленным в отзыве исх. от 03.11.2023, а также устным пояснениям, заслушанным в ходе проведения заседания, в связи с тем, что комиссией было установлено наличие на земельном участке с кадастровым номером 11:01:0000000:387, выставленном по лоту № 1, объектов капитального строительства – нежилых зданий, сооружений, земельный участок с кадастровым номером 11:01:0000000:387 не может являться предметом электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

В соответствии с протоколом № SBR012-2309230001-1 от 24.10.2023 на участие в торгах поступило 24 заявки. В допуске к участию в аукционе по лоту № 1 всем участникам было отказано по следующему основанию: подача 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.

В протоколе № SBR012-2309230001-1 от 24.10.2023 также указано, что при рассмотрении представленных материалов аукциона, комиссия выявила расположение на земельном участке с кадастровым номером: 11:01:0000000:387 (лот № 1) объектов капитального строительства - нежилые здания, сооружения. Комиссия посчитала, что земельный участок по лоту №1 на основании подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса не может являться предметом электронного аукциона на право аренды земельного участка. Аукцион признан несостоявшимся.

В соответствии с подпунктом 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если: на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие

с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Как следует из материалов жалобы, на земельном участке с кадастровым номером: 11:01:0000000:387 по лоту № 1 были выявлены объекты капитального строительства - нежилые здания, сооружения, в связи с чем указанный участок в силу подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса не может быть предметом аукциона.

Наличие на земельном участке объектов капитального строительства может в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации привести в последующем к признанию заключенного договора с победителем торгов недействительным. Следовательно, в силу Земельного кодекса ни одно лицо не имеет право в рассматриваемом случае приобрести земельный участок в аренду.

На основании изложенного в действиях комиссии нарушение требований Земельного кодекса не установлено.

Доводы заявителя об отсутствии текста протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе на официальном сайте, отсутствия информации о конкретной причине отказа в допуске всех заявителей не нашли своего подтверждения в связи со следующим.

Как следует из материалов жалобы, протокол содержит причину отказа в допуске к участию в аукционе его участников.

Протокол № SBR012-2309230001-1 от 24.10.2023 размещен на официальном сайте 03.11.2023, то есть с нарушением предусмотренного пунктом 9 статьи 39.12 Земельного кодекса срока.

В действиях УМС администрации МР «Прилузский» в части размещения протокола № SBR012-2309230001-1 от 24.10.2023 на официальном сайте с нарушением предусмотренного пунктом 9 статьи 39.12 Земельного кодекса срока усматриваются признаки административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 4 статьи 7.32.4 КоАП РФ. По указанному факту антимонопольным управлением будет решен вопрос о привлечении виновного должностного лица УМС администрации МР «Прилузский» к административной ответственности.

В связи с тем, что выявленное нарушение не повлияло на результат торгов, Комиссией Коми УФАС России принято решение предписание не выдавать.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Коми УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу необоснованной.
2. Признать действия организатора аукциона - УМС администрации МР «Прилузский» в части размещения протокола № SBR012-2309230001-1 от 24.10.2023 на официальном сайте с нарушением срока противоречащими требованиям пункта 9 статьи 39.12 Земельного кодекса.
3. Предписание не выдавать.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

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