

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 058/10/18.1-560/2022

«19» августа 2022 года

г. Пенза, ул. Урицкого, 127

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

- П<...> – заместителя председателя Комиссии, заместителя руководителя управления;
- Б<...> – члена Комиссии, ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти;
- П<...> – члена Комиссии, государственного инспектора отдела контроля органов власти;

в отсутствие заявителя – С<...> (о времени и месте рассмотрения жалобы уведомлен надлежащим образом);

в отсутствие организатора торгов – Администрации Пензенского района Пензенской области (о времени и месте рассмотрения уведомлено надлежащим образом);

рассмотрев жалобу С<...> на действия организатора торгов – Администрации Пензенского района Пензенской области (ИНН 5818003160, ул. Нагорная, д. 6, с. Кондоль, Пензенский район, Пензенская область, 442400) при проведении торгов по продаже земельного участка (извещение № 100622/0578549/01 от 10.06.2022 размещено на сайте <https://torgi.gov.ru>),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области 01.08.2022 поступила жалоба С<...> на действия организатора торгов – Администрации Пензенского района Пензенской области (далее – Администрация, ИНН 5818003160, ул. Нагорная, д. 6, с. Кондоль, Пензенский район, Пензенская область, 442400) при проведении торгов по продаже земельного участка (извещение № 100622/0578549/01 от 10.06.2022 размещено на сайте <https://torgi.gov.ru>) (далее – Аукцион).

Из жалобы заявителя следует, что 10.06.2022 администрацией Пензенского района Пензенской области на сайте <https://torgi.gov.ru> размещено извещение № 100622/0578549/01 о проведении аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 58:24:0381604:340 (Лот № 4). Организатор аукциона в нарушение требований Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), неправомерно отказался от проведения Аукциона. Также, С<...> указал, что задаток второго участника

аукциона поступил организатору торгов после окончания срока подачи заявок, в связи с чем подлежала отклонению, и Заявитель мог быть единственным участником данного Аукциона. Кроме того, Заявитель считает, что Администрацией нарушен срок для отмены Аукциона, установленный Гражданским кодексом РФ (далее – ГК РФ).

Правовая позиция администрации Пензенского района Пензенской области изложена в письменном отзыве на жалобу от 09.08.2022 (вх. № 3612э).

Заседание Комиссии Управления в соответствии с уведомлением-требованием от 02.08.2022 № 2482-3 назначено и проведено 10.08.2022 в 14 часов 00 минут.

На рассмотрение жалобы 10.08.2022 Заявитель указал, что второй участник не мог быть допущен до участия в Аукционе, так как задаток не поступил в установленный срок.

На заседании Комиссии Управления представители Администрации пояснили, что Аукцион был отменен в связи с нахождением земельных участков в непосредственной близости к Сурскому водохранилищу, данные земельные участки ошибочно были выставлены на Аукцион. Основанием для отмены Аукциона послужило то, что земельный участок расположен в границах земель общего пользования. Также Администрация пояснила, что Аукцион был отменен до рассмотрения заявок участников и подведения итогов, в связи с чем соответствующие протоколы не составлялись.

В соответствии с частью 14.1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» если при рассмотрении жалобы комиссии антимонопольного органа необходимо получение дополнительной информации, срок принятия решения может быть продлен однократно на срок, установленный частью 14 настоящей статьи, то есть на семь рабочих дней.

В соответствии с уведомлением-требованием от 11.08.2022 № 2535-3 рассмотрение жалобы назначено и проведено 17.08.2022 в 11 часов 00 минут.

15.08.2022 Заявитель предоставил в антимонопольный орган схему расположения земельного участка с кадастровым номером 58:24:0381604:340, подготовленной кадастровым инженером, согласно которой, земельный участок находится в территориальной зоне Ж-2, за пределами береговой полосы, на расстоянии более 20 метров от уреза воды.

На рассмотрение жалобы 17.08.2022 Администрация представила письмо кадастрового инженера о том, что в границах земельного участка 58:24:0381604:340 установлен специальный информационных знак «Прибрежная защитная полоса». Указанное обстоятельство послужило основанием для отмены рассматриваемого аукциона.

Заявитель поддержал доводы, изложенные в жалобе и в дополнениях к жалобе.

В соответствии с уведомлением-требованием от 17.08.2022 № 2587-3 рассмотрение жалобы отложено на 19.08.2022 в 14 часов 30 минут.

19.08.2022 Заявитель направил дополнения к отзыву, согласно которым у Администрации отсутствовали основания для отмены Аукциона, подписание решения об отмене осуществлено неуполномоченным на то лицом, процедура отмены Аукциона не проведена, следовательно, Аукцион необходимо возобновить. Также Заявитель указал, что он был единственным участником, с которым должен был быть заключен договор купли - продажи.

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.

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.

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 Комиссией Управления установлено, что жалоба С<...> подана в пределах срока, установленного в части 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Учитывая вышеизложенное, жалоба С<...> подлежит рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Постановлением Администрации от 21.07.2020 № 815 утверждена схема расположения земельного участка земельного участка, согласно которому сформированный земельный участок находится в территориальной зоне – «зона индивидуальной и блокированной застройки», категория земельного участка – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства.

Администрацией Пензенского района Пензенской области вынесено постановление от 06.06.2022 № 746 «О проведении аукциона по продаже земельных участков».

10.06.2022 администрацией Пензенского района Пензенской области в сети «Интернет» на официальном сайте www.forgi.gov.ru размещено извещение № 100622/0578549/01 о проведении открытого аукциона по продаже земельных участков.

Дата и время начала приема заявок: 10.06.2022 10:00

Дата и время окончания приема заявок: 11.07.2022 17:00

Дата и время проведения аукциона: 14.07.2022 09:00

Лот № 4:

Кадастровый номер: 58:24:0381604:340

Категория земель: земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)

Местоположение: Пензенская обл., Пензенский р-н, Алферьевка с.

Площадь: 1754 кв.м.

Начальная цена: 1 070 000 руб.

Протоколов, составляемых в ходе Аукциона, не было.

12.07.2022 С<...>, В<...> направлено письмо за подписью председателя аукционной комиссии <...> об отмене Аукциона, в соответствии с пунктом 24 статьи 39.11 ЗК РФ.

Аналогичное письмо об отмене аукциона за подписью Первого заместителя главы администрации <...> направлено на сайт www.torgi.gov.ru.

1. По доводу заявителя о незаконной отмене Аукциона 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.

Согласно пункту 24 статьи 39.11 ЗК РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения. Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и вернуть его участникам внесенные задатки.

Пункт 8 ст. 39.11 ЗК РФ содержит закрытый перечень оснований, в соответствии с которыми земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона.

Согласно представленным Администрацией пояснениям, решение об отмене

Аукциона принято на основании подпункта 18 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ, в виду того, что земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования.

Как следует из подпункта 18 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования;

Частью 6 статьи 6 Водного кодекса РФ установлено, что полоса земли вдоль береговой линии (границы водного объекта) водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров.

Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира (часть 1 статьи 65 ВК РФ).

В границах водоохраных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности (часть 2 статьи 65 ВК РФ).

Как следует из генерального плана муниципального образования Алферьевский сельсовет Пензенского района Пензенской области водоохранная зона Сурского водохранилища на территории сельсовета составляет 200 м, ширина прибрежной защитной полосы – 50 м.

Из вышеизложенного следует, ВК РФ установлены следующие территории, на которых установлен специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях охраны и защиты водных объектов:

- береговая полоса водного объекта – 20 м от границы водного объекта,
- прибрежная защитная полоса – 50 м от границы водного объекта,
- водоохранная зона – 200 м от границы водного объекта.

При этом, согласно части 6 статьи 6 ВК РФ только береговая полоса водного объекта предназначена для общего пользования.

Администрация представила письмо кадастрового инженера о том, что в границах земельного участка 58:24:0381604:340 установлен специальный информационных знак «Прибрежная защитная полоса».

От заявителя в материалы дела поступило письмо кадастрового инженера от 15.08.2022 № 5-22/2022 и схема расположения земельного участка с кадастровым номером 58:24:0381604:340. Из данных документов следует, что рассматриваемый земельный участок не расположен в границах береговой полосы.

Согласно данным Публичной кадастровой карты расстояние от земельного участка с кадастровым номером 58:24:0381604:340 до уреза воды составляет более 20 м.

По результатам рассмотрения представленных сторонами материалов установлено, что границы земельного участка 58:24:0381604:340 находятся за пределами береговой полосы.

Доказательства того, что земельный участок 58:24:0381604:340 либо его часть располагается в пределах береговой полосы и является территорией общего пользования при рассмотрении жалобы не представлены.

Иные основания, предусмотренные пунктом 8 статьи 39.11 ЗК РФ, в соответствии с которыми рассматриваемый земельный участок не может быть предметом торгов, Комиссией не установлены, доказательства обратного организатором торгов не представлено.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о том, что основания для отказа в проведении аукциона, предусмотренные пунктом 24 статьи 39.11 ЗК РФ, отсутствовали.

Как следует из пункта 24 статьи 39.11 ЗК РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи.

Согласно пункту 2 статьи ЗК РФ органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

В силу статьи 39.2 ЗК РФ предоставление земельных участков, находящейся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9-11 настоящего Кодекса (далее - уполномоченный орган).

Органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности (пункт 2 статьи 11 ЗК РФ).

Согласно Федеральному закону от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (далее – Закон № 131-ФЗ) местная администрация (исполнительно-распорядительный орган муниципального образования) наделяется уставом муниципального образования полномочиями по решению вопросов местного значения и полномочиями для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. Местной администрацией руководит глава местной администрации на принципах единоначалия (часть 1 статьи 37 Закона № 131-ФЗ).

Таким образом, принятие решения по вопросам управления и распоряжения земельными участками относится к полномочиям Администрации Пензенского района Пензенской области.

Согласно Уставу Пензенского района Пензенской области (далее – Устав) администрация Пензенского района - исполнительно-распорядительный орган Пензенского района, наделенный настоящим Уставом полномочиями по решению вопросов местного значения и полномочиями для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления Пензенского района федеральными законами и законами Пензенской области (часть 1 статьи 21 Устава).

Администрацией руководит глава администрации на принципах единоначалия (часть 2 статьи 21 Устава).

Глава администрации обеспечивает осуществление администрацией полномочий по решению вопросов местного значения и отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления Пензенского района федеральными законами и законами Пензенской области (часть 5 статьи 21 Устава).

Как следует из статьи 33 Устава глава администрации в пределах своих полномочий издает постановления администрации по вопросам местного значения и вопросам, связанным с осуществлением отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления Пензенского района федеральными законами и законами Пензенской области.

Из вышеизложенного следует, что решения по вопросам управления и распоряжения земельными участками принимает глава администрации, о чем издает соответствующие постановления.

Решение о проведении Аукциона оформлено Постановлением администрации Пензенского района Пензенской области от 06.06.2022 № 746, подписанным главой администрации <...>

Главой Администрации Пензенского района постановление об отказе от

проведения Аукциона не принимались.

Решение об отмене проведения Аукциона, направленное в адрес www.torgi.gov.ru, оформлено письмом от 12.07.2022 за подписью Первого заместителя главы администрации <...>.

Доказательства того, что Первый заместитель главы администрации <...> является лицом, уполномоченным на решение вопросов местного значения, в том числе в части управления и распоряжения земельными участками, организатором торгов не представлены.

Письмо об отказе в проведении аукциона от 12.07.2022, направленное в адрес участников торгов, подписано председателем комиссии по проведению торгов <...>.

Порядок работы комиссии по проведению торгов и полномочия членов комиссии установлены Регламентом работы комиссии по проведению торгов по реализации свободных земельных участков, расположенных на территории Пензенского района, и прав на заключение договоров их аренды, утвержденным постановлением администрации Пензенского района от 27.10.2014 № 1401 (далее – Регламент).

Регламентом членам комиссии по проведению торгов, в том числе председателю комиссии, не предоставлено право принимать решение об отмене аукциона.

Из вышеизложенного следует, что комиссия по проведению торгов Администрации Пензенского района в отсутствие постановления Администрации об отмене проведения аукциона в установленный в извещении срок не провела торги по продаже земельного участка.

Таким образом, Администрацией Пензенского района при проведении торгов нарушен подпункт 18 пункта 8, пункт 24 статьи 39.11 ЗК РФ.

2. Рассмотрев довод заявителя о нарушении срока отказа от проведения Аукциона, Комиссия пришла к выводу о его обоснованности, что подтверждается следующим.

Комиссией установлено, что в извещении о проведении Аукциона указано, в том числе, следующее: "дата начала подачи заявок – 10.06.2022, 10:00; дата окончания подачи заявок – 11.07.2022, 17:00; дата начала проведения аукциона – 14.07.2022, 09:00".

12.07.2022 первым заместителем главы Администрации было направлено письмо об отмене Аукциона.

Частью 4 статьи 448 ГК РФ установлено, если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, опубликовавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в

любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения, а от проведения конкурса - не позднее чем за тридцать дней до проведения конкурса.

Таким образом, Администрацией Пензенского района нарушен пункт 4 статьи 448 ГК РФ.

3. Рассмотрев довод заявителя, что второй участник не мог быть допущен до участия в Аукционе, так как задаток не поступил в установленный срок, Комиссией установлено следующее.

Согласно представленному Администрацией листу регистрации приема документации в аукционную комиссию по Лоту № 4 по продаже земельного участка площадью 1754 кв.м, с кадастровым номером 58:24:0381604:340, местоположение: Российская Федерация, Пензенская область, Пензенский район, с. Алферьевка, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства, с 10.06.2022 по 11.07.2022 было подано 2 (две) заявки:

- заявка Заявителя подана 04.07.2022;

- заявка второго участника подана 08.07.2022.

Организатором торгов заявки не рассматривались, протоколы не составлялись. Решение о допуске заявок участников, Администрацией не принималось.

На основании изложенного, указанный довод Заявителя, Комиссией признан необоснованным.

С учетом изложенного, основываясь на материалах жалобы и имеющихся доказательствах, Комиссия единогласно пришла к выводу о наличии в рассматриваемых действиях организатора торгов – Администрации Пензенского района Пензенской области нарушения подпункта 18 пункта 8, пункта 24 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, пункта 4 статьи 448 Гражданского кодекса 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.

Учитывая допущенные нарушения администрацией Пензенского района

Пензенской области, Комиссия приходит к выводу о необходимости выдачи Организатору торгов обязательного для исполнения предписания.

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 С<...> на действия организатора торгов – Администрации Пензенского района Пензенской области (ИНН 5818003160, ул. Нагорная, д. 6, с. Кондоль, Пензенский район, Пензенская область, 442400) при проведении торгов по продаже земельных участков (извещение № 100622/0578549/01 от 10.06.2022 размещено на сайте <https://torgi.gov.ru>) обоснованной.
2. Признать организатора торгов - администрацию Пензенского района Пензенской области нарушившей подпункт 18 пункта 8, пункт 24 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, пункт 4 статьи 448 Гражданского кодекса РФ.
3. Выдать Организатору торгов – администрации Пензенского района Пензенской области предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов.
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.