

Комиссия Пензенского УФАС России (далее – Комиссия, Комиссия Управления) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Закон о защите конкуренции), в составе:

- П<...> – заместителя руководителя Пензенского УФАС России, заместителя председателя Комиссии;

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

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

при участии:

со стороны подателя жалобы:

- Р<...> – представителя по доверенности от 27.08.2021 серия 58АА номер 1666301;

в отсутствие представителя администрации Пензенского района Пензенской области (о времени и месте рассмотрения жалобы лицо уведомлено надлежащим образом);

рассмотрев жалобу Ж<...> (<...>) 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 на право заключения договора аренды земельного участка сроком на 10 лет, площадью 291 кв.м. с кадастровым номером 58:24:0160104:270, местоположение: Российская Федерация, Пензенская область, Пензенский район, с. Александровка, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – хранение автотранспорта, лот № 1 (извещение № 22000102940000000024 от 23.03.2023 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:

28.04.2023 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области поступила жалоба Ж<...> (<...>) на действия организатора торгов – Администрацию Пензенского района Пензенской области (далее – Администрация, 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 на право заключения договора аренды земельного участка сроком на 10 лет, площадью 291 кв.м. с кадастровым номером 58:24:0160104:270, местоположение: Российская Федерация, Пензенская область, Пензенский район, с. Александровка, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – хранение автотранспорта, лот № 1 (извещение № 22000102940000000024 от 23.03.2023 размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/>) (далее – Аукцион).

Из жалобы заявителя следует, что заявка Ж<...> не допущена (отклонена) организатором торгов до участия в аукционе в связи с непредставлением необходимых для участия в Аукционе документов. Считает причину отклонения необоснованной ввиду того, что Ж<...>, согласно требованиям аукционной документации, направил оператору электронной площадки АО «Сбербанк-АСТ» заявку на участие в Аукционе путем заполнения ее электронной формы, с приложением всех необходимых документов в форме электронных сканированных образов.

Заседание Комиссии Управления в соответствии с уведомлением-требованием от 04.05.2023 № ЕП/1049/23 назначено и проведено 12.05.2023 в 15 часов 00 минут.

10.05.2023 в Пензенское УФАС России от Администрации поступил отзыв на жалобу, в котором указано, что податель жалобы не представил заявку на участие в Аукционе по установленной в извещении о проведении Аукциона форме, следовательно, заявка отклонена правомерно.

На заседании Комиссии 12.05.2023 представитель заявителя поддержал доводы, изложенные в жалобе.

На рассмотрение жалобы 12.05.2023 представитель Администрации не явился, о времени и месте рассмотрения жалобы уведомлен надлежащим образом.

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.

Заседание Комиссии Управления в соответствии с уведомлением-требованием от 15.05.2023 № ЕП/1177/23 назначено и проведено 23.05.2023 в 11 часов 30 минут.

18.05.2023 в Пензенское УФАС России поступили дополнительные документы от Администрации, согласно которым начальную цену за земельный участок

подтвердил участник Аукциона К<...> После подтверждения начальной цены других предложений не последовало, в связи с чем победителем Аукциона признан К<...>

22.05.2023 в Пензенское УФАС России от подателя жалобы поступили дополнения к жалобе на действия организатора торгов, в которых заявитель указывает на проведение Аукциона с нарушениями ввиду того, что участники не сделали ценовых предложений по более высокой цене, следовательно, Аукцион должен быть признан несостоявшимся.

На заседании Комиссии 23.05.2023 представитель заявителя поддержал доводы о признании необоснованным отклонение аукционной комиссией заявки Ж<...>., а также о нарушении аукционной комиссией пункта 19 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации ввиду непризнания Аукциона несостоявшимся.

На рассмотрение жалобы 23.05.2023 представитель Администрации не явился, о времени и месте рассмотрения жалобы уведомлен 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 Ж<...> подана в пределах установленного статьей 18.1 Закона о защите конкуренции срока.

Учитывая вышеизложенное, жалоба Ж<...> 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.

Как следует из представленных документов, Администрацией было вынесено постановление от 21.03.2023 № 622 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков в форме электронного аукциона», в соответствии с пунктом 1 которого Администрация постановляет провести аукцион на право заключения договора аренды сроком на 10 лет земельного участка площадью 291 кв.м., с кадастровым номером 58:24:01600104:270 местоположение: Российская Федерация, Пензенская область, Пензенский район, с. Александровка, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - хранение автотранспорта.

В последующем Администрацией в сети «Интернет» на Официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> размещено извещение № 22000102940000000024 от 23.03.2023 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков в форме электронного аукциона (далее - Извещение).

Дата и время начала подачи заявок: 23.03.2023 10:00.

Дата и время окончания подачи заявок: 21.04.2023 13:00.

Дата рассмотрения заявок: 24.04.2023.

Дата и время начала проведения аукциона: 25.04.2023 09:00 (МСК).

Лот № 1: Пензенская область, Пензенский район, с. Александровка, с кадастровым номером 58:24:0160104:270, площадью 291 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - хранение автотранспорта.

Срок аренды земельного участка: 10 лет.

Начальная цена предмета аукциона (годовая аренда): 31 900 руб.

Шаг аукциона (3%): 957 руб.

Размер задатка: 80% - 25 520 руб.

Согласно протоколу от 24.04.2023 заседания комиссии по приему заявок на участие в аукционе по лоту № 1 на право заключения договора аренды сроком на 10 лет земельного участка площадью 291 кв.м, с кадастровым номером 58:24:01600104:270 местоположение: Российская Федерация, Пензенская область, Пензенский район, с. Александровка, категория земель - земли населенных

пунктов, разрешенное использование - хранение автотранспорта подано 7 заявок, в том числе, заявка Жучкова В.В. Заявка Жучкова В.В. не допущена до участия в аукционе (отклонена) в связи с непредставлением необходимых для участия в Аукционе документов: заявки на участие в Аукционе.

Из протокола от 25.04.2023 о результатах аукциона по лоту № 1 следует, что для участия в Аукционе явились все допущенные до участия в Аукционе участники.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 1 статьи 39.1 ЗК РФ одним из оснований возникновения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, является договор аренды в случае предоставления земельного участка в аренду.

Согласно пункту 1 статьи 39.6 ЗК РФ 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.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11 и 39.12 ЗК РФ.

1. По доводу подателя жалобы о том, что его заявка Ж<...> необоснованно отклонена, Комиссией Управления установлено следующее.

В соответствии с подпунктом 7 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе, о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе.

Согласно подпункту 1 пункта 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок, в том числе, заявку на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 8 статьи 39.12 Земельного кодекса заявитель не допускается к участию в аукционе в следующем случае: непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений.

Пунктом 6 статьи 39.13 ЗК РФ установлено, что заявка на участие в электронном аукционе с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка направляется оператору электронной площадки в форме электронного документа с приложением документов, указанных в подпунктах 2-4 пункта 1, пункте 1.1 статьи 39.12 настоящего Кодекса. Заявка на участие в электронном аукционе, а также прилагаемые к ней документы подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя.

Порядок приема заявок, адрес места приема, даты и времени начала и окончания приема заявок от претендентов на участие в аукционе установлены в пункте 7 Извещения, согласно которому заявка по форме согласно приложению № 3 к извещению направляется заявителем оператору электронной площадки в сроки, указанные в извещении, путем заполнения заявителем её электронной формы с

приложением указанных документов в форме электронных документов или электронных сканированных образов документов с сохранением их реквизитов.

Как было указано ранее, протоколом от 24.04.2023 приема заявок заявка Ж<...> была признана неправомерной в связи с непредставлением необходимых для участия в Аукционе документов: заявки на участие в Аукционе.

В ходе анализа заявок участников Пензенским У ФАС России установлено, в комплекте документов, представленных Ж<...> на ЭТП отсутствует заявка на участие в торгах по форме, установленной приложением № 3 к Извещению.

Следовательно, заявителем не представлен необходимый для участия в аукционе документ: заявка по установленной в извещении форме, что является основанием для отказа в допуске к участию в торгах.

Доказательства невозможности подачи заявки по установленной организатором торгов форме в материалах жалобы отсутствуют, заявителем также не представлены.

Исходя из вышеизложенного, действия аукционной комиссии в части принятия решения об отказе в допуске Ж<...> к участию в аукционе соответствуют подпункту 1 пункта 8 статьи 39.12 Земельного кодекса.

Таким образом, рассматриваемый довод заявителя Комиссией Управления признается необоснованным.

2. По доводу подателя жалобы о допущенном нарушении при подведении итогов Аукциона, Комиссией Управления установлено следующее.

В соответствии с пунктом 9 статьи 39.12 ЗК РФ 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.

Пунктом 17 статьи 39.12 ЗК РФ предусмотрено, что победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

В силу пункта 19 статьи 39.12 ЗК РФ в случае, если в аукционе участвовал только один участник или при проведении аукциона не присутствовал ни один из участников аукциона, либо в случае, если после троекратного объявления предложения о начальной цене предмета аукциона не поступило ни одного предложения о цене предмета аукциона, которое предусматривало бы более высокую цену предмета аукциона, аукцион признается несостоявшимся.

Из положений указанных пунктов следует, что начальная цена предмета Аукциона не торгуется.

При этом содержание пункта 19 статьи 39.12 ЗК РФ предусматривает, что для признания Аукциона состоявшимся необходимо соблюдение следующих условий:

- участники аукциона присутствовали и их было более одного;
- кто-либо из участников аукциона после троекратного объявления предложения о начальной цене предмета аукциона дал предложение о более высокой цене предмета аукциона.

Согласно протоколу от 25.04.2023 о результатах аукциона по лоту № 1 для участия в Аукционе явились все допущенные до участия в Аукционе участники.

Как было указано ранее, начальная цена земельного участка - 31 900 руб., шаг аукциона - 957 руб.

Также в данном протоколе содержится следующая информация: «Предпоследнее предложение о цене предмет аукциона 31 900 руб. участник К<...>, место жительства: <...>. Последнее предложение о цене предмета аукциона 31 900 руб. участник К<...>, место жительства: <...>. Результат аукциона по лоту: цена земельного участка 31 900 руб. Победитель аукциона участник К<...>, место жительства: <...>».

Вместе с тем, К<...> не может быть признан единственно принявшим в Аукционе участником, поскольку иные участники явились для участия в Аукционе 25.04.2023.

Из материалов по жалобе № 058/10/18.1-252/2023 не следует, что иные участники выразили отказ от участия в Аукционе и такой отказ был зафиксирован.

Действующее законодательство не устанавливает обязанность участников Аукциона при проведении Аукциона выражать свое согласие на заключение договора аренды по начальной цене предмета аукциона, которое фактически уже сделано при подаче заявки на участие в Аукционе и подтверждено явкой в день проведения Аукциона.

Таким образом, 25.04.2023 при проведении рассматриваемого Аукциона присутствовало пять участников аукциона и никто из них после объявления предложения о начальной цене предмета Аукциона не дал предложение о более высокой цене предмета Аукциона.

Следовательно, иные участники не подтвердили волеизъявление на предложенную цену аренды земельного участка, соответственно, Аукцион на право заключения договора аренды земельного участка по лоту № 1, в соответствии с частью 19 статьи 39.12 ЗК РФ, должен быть признан аукционной комиссией несостоявшимся, в связи с отсутствием предложения повышения цены.

Таким образом, признание аукционной комиссией К<...> победителем Аукциона приводит к нарушению пункта 19 статьи 39.12 ЗК РФ.

Исходя из вышеизложенного, рассматриваемый довод заявителя Комиссией Управления признан обоснованным.

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.

В соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает организатору торгов, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества, порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Учитывая, что установленное нарушение Земельного кодекса Российской Федерации влияет (может повлиять) на результат определения победителя Аукциона, Комиссия считает необходимым выдать аукционной комиссии предписание об устранении выявленного нарушения.

Руководствуясь статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса РФ, частью 20 статьи 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия управления

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Ж<...> (<...>) на действия аукционной комиссии организатора торгов - Администрацию Пензенского района Пензенской области при проведении открытого аукциона по составу участников и по форме подачи предложений на право заключения договора аренды земельного участка сроком на 10 лет, площадью 291 кв.м, с кадастровым номером 58:24:0160104:270, местоположение: Российская Федерация, Пензенская область, Пензенский район, с. Александровка, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - хранение автотранспорта, лот № 1 (извещение № 22000102940000000024 от 23.03.2023 размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/>) обоснованной.
2. Признать аукционную комиссию — Администрацию Пензенского района Пензенской области (ИНН <...>, ОГРН <...>, ул. Нагорная, д. 6, с. Кондоль, Пензенский район, Пензенская область, 442400), нарушившей пункт 19 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.
3. Выдать организатору торгов, аукционной комиссии - Администрации Пензенского района Пензенской области (ИНН <...>, ОГРН <...>, ул. Нагорная, д. 6, с. Кондоль, Пензенский район, Пензенская область, 442400) обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения открытого аукциона.
4. Материалы по жалобе передать должностному лицу Пензенского УФАС

России для решения вопроса о привлечении к административной ответственности виновных лиц.