

## РЕШЕНИЕ

по жалобе № 058/10/18.1-490/2023

«23» августа 2023 года г. Пенза, ул. Урицкого, 127

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», 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;

в отсутствие:

- заявителя – К<...> (о времени и месте рассмотрения жалобы лицо уведомлено надлежащим образом);

- организатора торгов – Администрации Пензенского района Пензенской области (о времени и месте рассмотрения жалобы лицо уведомлено надлежащим образом),

рассмотрев жалобу К<...> на действия организатора торгов – Администрации Пензенского района Пензенской области (ИНН 5818003160, ОГРН 1065805021677, ул. Нагорная, д. 6, с. Кондоль, Пензенский район, Пензенская область, 442400) при проведении открытого аукциона в электронной форме по продаже земельных участков (извещение № 22000102940000000056 от 20.07.2023 размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

14.08.2023 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области поступила жалоба К<...> на действия организатора торгов – Администрации 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 в электронной форме по продаже земельных участков (извещение № 22000102940000000056 от 20.07.2023 размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/>) (далее – Аукцион).

Из жалобы заявителя следует, что организатором торгов в нарушение положений Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) в извещении о проведении аукциона установлено требование о предоставлении физическими и юридическими лицами в составе заявки документов, не предусмотренных пунктом 1 статьи 39.12 ЗК РФ, а именно свидетельства о постановке на учет в налоговом органе в качестве налогоплательщика.

Правовая позиция Администрации изложена в письменном отзыве на жалобу от 18.08.2023 вх. № 3208-ЭП/23. Из пояснений Администрации следует, что требование, установленное в извещении, о предоставлении юридическими и физическими лицами документов, не входящих в закрытый перечень, определенный пунктом 1 статьи 39.12 ЗК РФ, является ошибочным. 17.08.2023 Администрацией внесены изменения в извещение о проведении аукциона, согласно которым пункт 9 извещения приведен в соответствие с пунктом 1 статьи 39.12 ЗК РФ.

Заседание Комиссии Управления в соответствии с уведомлением-требованием от 16.08.2023 № ЕП/2630/23 назначено и проведено 23.08.2023 в 15 часов 00 минут.

На рассмотрение жалобы 23.08.2023 заявитель и организатор торгов 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 К<...> подана в пределах установленного статьей 18.1 Закона о защите конкуренции срока.

Учитывая вышеизложенное, жалоба К<...> 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 ЗК РФ.

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 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, 14.07.2023 Администрацией вынесено постановление № 2147 «О проведении аукциона по продаже земельных участков».

20.07.2023 Администрацией в сети «Интернет» на Официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> размещено извещение № 22000102940000000056 о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договоров купли-продажи земельных участков.

Дата и время начала подачи заявок: 21.07.2023 09:00.

Дата и время окончания подачи заявок: 20.08.2023 14:00.

Дата рассмотрения заявок: 22.08.2023.

Дата и время начала проведения аукциона: 23.08.2023 09:00.

Описание Лотов № 1-10:

№ п/п	Месторасположение земельного участка	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, кв. м.	Категория земель/вид разрешенного использования/цель использования	Начальная цена предмета аукциона, руб.	Шаг аукциона, руб. (3% начальной цены предмета аукциона)	Размер задатка, руб. (не менее 80% начальной цены предмета аукциона)
1	Пензенская область, Пензенский район, с. Богословка	58:24:0292101:4076	1045	земли населенных пунктов/ для ведения личного подсобного хозяйства	1024000	30720	819200

2	Пензенская область, Пензенский район, с. Богословка	58:24:0292101:4078	1000	земли населенных пунктов/ для ведения личного подсобного хозяйства	1058000	31740	846400
3	Пензенская область, Пензенский район, с. Богословка	58:24:0292101:4079	2136	земли населенных пунктов/ для ведения личного подсобного хозяйства	2093000	62790	1674400
4	Пензенская область, Пензенский район, с. Богословка	58:24:0292101:4080	1136	земли населенных пунктов/ для ведения личного подсобного хозяйства	1113000	33390	890400
5	Пензенская область, Пензенский район, с. Богословка	58:24:0292101:4081	2150	земли населенных пунктов/ для ведения личного подсобного хозяйства	2107000	63210	1685600
6	Пензенская область, Пензенский район, с. Богословка	58:24:0292101:4082	1728	земли населенных пунктов/ для ведения личного подсобного хозяйства	1433000	42990	1146400
7	Пензенская область, Пензенский район, с. Богословка	58:24:0292101:4083	2737	земли населенных пунктов/ для ведения личного подсобного хозяйства	2269000	68070	1815200
8	Пензенская область, Пензенский район, с. Богословка	58:24:0292101:4084	1836	земли населенных пунктов/ для ведения личного подсобного хозяйства	1799000	53970	1439200
9	Пензенская область, Пензенский район,			земли населенных пунктов/ для ведения личного подсобного			

	с. Богословка	58:24:0292101:4085	2135	хозяйства	2092000	62760	1673600
10	Пензенская область, Пензенский район, с. Богословка	58:24:0292101:4086	1392	Земли населенных пунктов/ для ведения личного подсобного хозяйства	1154000	34620	923200

В соответствии с протоколами заседания комиссии по приему заявок на участие в аукционе от 22.08.2023:

- по Лоту № 1 подано и допущено до участия в аукционе 11 (одиннадцать) заявок;
- по Лоту № 2 подано и допущено до участия в аукционе 6 (шесть) заявок;
- по Лоту № 3 подано и допущено до участия в аукционе 3 (три) заявки;
- по Лоту № 4 подано и допущено до участия в аукционе 11 (одиннадцать) заявок;
- по Лоту № 5 подано и допущено до участия в аукционе 4 (четыре) заявки;
- по Лоту № 6 подано и допущено до участия в аукционе 2 (две) заявки;
- по Лоту № 7 подано и допущено до участия в аукционе 2 (две) заявки;
- по Лоту № 8 подано и допущено до участия в аукционе 5 (пять) заявок;
- по Лоту № 9 подано и допущено до участия в аукционе 3 (три) заявки;
- по Лоту № 10 подано и допущено до участия в аукционе 7 (семь) заявок.

Как следует из протоколов о результатах аукциона от 23.08.2023:

- победителем аукциона по Лоту № 1 признан участник с ценовым предложением в размере 2 037 760 руб.;
- победителем аукциона по Лоту № 2 признан участник с ценовым предложением в размере 1 629 320 руб.;
- победителем аукциона по Лоту № 3 признан участник с ценовым предложением в размере 2 155 790 руб.;
- победителем аукциона по Лоту № 4 признан участник с ценовым предложением в размере 2 114 700 руб.;
- победителем аукциона по Лоту № 5 признан участник с ценовым предложением в размере 2 170 210 руб.;
- победителем аукциона по Лоту № 6 признан участник с ценовым предложением в размере 1 475 990 руб.;
- победителем аукциона по Лоту № 7 признан участник с ценовым предложением в

размере 2 337 070 руб.;

- победителем аукциона по Лоту № 8 признан участник с ценовым предложением в размере 2 176 790 руб.;

- победителем аукциона по Лоту № 9 признан участник с ценовым предложением в размере 2 154 760 руб.;

- победителем аукциона по Лоту № 10 признан участник с ценовым предложением в размере 2 400 320 руб.

В соответствии с пунктом 19 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 (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Пунктом 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлен обязательный перечень сведений, которые должны быть указаны в извещении о проведении аукциона.

Так, 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.

Комиссией Управления установлено, что пунктом 9 извещения, размещенного организатором торгов 20.07.2023 на сайте <https://torgi.gov.ru/>, предусмотрены следующие требования к составу заявки на участие в аукционе:

*«Заявка по форме согласно приложению № 3 к настоящему извещению направляется заявителем оператору электронной площадки в сроки, указанные в извещении, путем заполнения заявителем ее электронной формы с приложением указанных в настоящем пункте документов в форме электронных документов или электронных сканированных образов документов с сохранением их реквизитов.*

*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».

Вместе с тем, в соответствии с пунктом 1 статьи 39.12 ЗК РФ 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 купли-продажи 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.

Проанализировав положения извещения о проведении аукциона, Комиссией установлено, что извещение, размещенное организатором торгов 20.07.2023 на сайте <https://torgi.gov.ru/>, содержит требование о предоставлении физическими и юридическими лицами также иных документов, не предусмотренных пунктом 1 статьи 39.12 ЗК РФ, что противоречит требованиям пунктов 1 и 3 статьи 39.12 ЗК РФ.

Исходя из изложенного, Комиссия Управления пришла к выводу о наличии в действиях Администрации нарушения пунктов 1 и 3 статьи 39.12 ЗК РФ при проведении открытого аукциона в электронной форме по продаже земельных участков (извещение № 22000102940000000056 от 20.07.2023 размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/>).

Как следует из материалов по жалобе, 17.08.2023 Администрацией внесены изменения в пункт 9 извещения о проведении аукциона в части приведения требований к составу заявки на участие в торгах в соответствии с требованиями, установленными пунктом 1 статьи 39.12 ЗК 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.

Принимая во внимание, что организатором торгов внесены изменения в пункт 9 извещения о проведении аукциона в части приведения требований к составу заявки на участие в торгах в соответствии с требованиями пункта 1 статьи 39.11 ЗК РФ до окончания срока подачи заявок, а также учитывая отсутствие недопущенных до участия в аукционе заявок участников по причине несоответствия состава заявки требованиям извещения, Комиссия Управления приходит к выводу об отсутствии правовых оснований для выдачи предписания.

Руководствуясь статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, частями 17, 20 статьи 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу К<...> на действия организатора торгов – Администрации Пензенского района Пензенской области (ИНН 5818003160, ОГРН

1065805021677, ул. Нагорная, д. 6, с. Кондоль, Пензенский район, Пензенская область, 442400) при проведении открытого аукциона в электронной форме по продаже земельных участков (извещение № 22000102940000000056 от 20.07.2023 размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.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) нарушившей 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 по жалобе 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.