

19.09.2023
948/2023

№ 043/10/18.1-

РЕШЕНИЕ

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кировской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

Заместителя председателя Комиссии:

<...> – заместителя руководителя управления – начальника отдела контроля закупок Кировского УФАС России,

членов Комиссии:

<...> – начальника отдела контроля органов власти Кировского УФАС России;

<...> – специалиста-эксперта отдела контроля органов власти Кировского УФАС России;

с участием:

представителей организатора торгов – <...> по доверенности № 7700-01-22 от 14.09.2023; <...> по доверенности № 3-01-22 от 09.01.2023,

в отсутствие представителя заявителя, надлежащим образом извещенного о дате, месте и времени рассмотрения жалобы,

рассмотрев жалобу <...>.,

УСТАНОВИЛА:

В Кировское УФАС России 08.09.2023 поступила жалоба <...> (далее - Заявитель) на действия администрации муниципального образования «Город Кирово-Чепецк» Кировской области (далее – Организатор торгов) при проведении торгов в форме электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 43:42:000063:179 площадью 1598+/-14 кв.м.; адрес: Кировская область, г. Кирово-Чепецк, ул. Луначарского, вид разрешенного использования: склады (код 6.9); категория земель: земли населенных пунктов (извещение № 22000006140000000134, лот № 1).

Заявитель считает, что Организатором торгов допущены нарушения, а именно:

- извещение о проведении торгов не содержит сведения о правах третьих лиц на земельный участок, являющийся предметом аукциона;

- не указаны сведения о местонахождении победителя аукциона;

- срок договора, заключаемого по итогам аукциона, не соответствует требованиям

земельного законодательства (в документации об электронном аукционе указан срок договора 30 месяцев);

- нарушены требования земельного законодательства к сроку приема документов на участие в аукционе.

Рассмотрение антимонопольным органом жалобы на нарушение процедуры торгов осуществляется в соответствии и в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

Рассмотрение жалобы № 043/10/18.1-948/2023 назначено на 19.09.2023 в 10 часов 00 минут. Кировским УФАС России в адрес Заявителя, а также Организатора торгов направлено уведомление о рассмотрении жалобы.

У Организатора торгов истребованы: копии поступивших заявок на участие в указанном аукционе с приложениями, письменные пояснения по доводам жалобы с приложением подтверждающих документов.

Присутствующие на заседании Комиссии представители Организатора торгов пояснили, что факт не указания в протоколе о результатах аукциона сведений о местонахождении (адресе) победителя аукциона ими не отрицается, однако данное обстоятельство не повлияло на результаты аукциона и не повлияло на состояние конкуренции. В остальной части жалобу Заявителя считают необоснованной.

Изучив имеющиеся в деле материалы, заслушав доводы Организатора торгов, Комиссия Кировского УФАС России пришла к следующим выводам.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регламентирован статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Как следует из положений п. 1 ст. 39.11 ЗК РФ, решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Администрацией муниципального образования «Город Кирово-Чепецк» Кировской области издано Постановление от 24.07.2023 № 926 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 43:42:000063:179 в электронной форме» (далее – Постановление № 926), которым принято решение о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 43:42:000063:179 площадью 1598+/-14 кв.м.; адрес: Кировская область, г. Кирово-Чепецк, ул. Луначарского, вид разрешенного использования: склады (код 6.9); категория земель: земли населенных пунктов.

Заявитель считает, что Организатор торгов нарушил требования подп. 4 п. 21 ст. 39.11, подп. 1 п. 8 ст. 39.8, п. 4, 15 ст. 39.12 ЗК РФ.

В соответствии с подп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона

должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Заявитель в жалобе указывает, что Организатор торгов не отразил в извещении о проведении аукциона информацию об использовании земельного участка третьими лицами. Заявитель отмечает, что при личном осмотре, а также по данным публичных кадастровых карт земельный участок, являющийся предметом аукциона, используется в качестве дороги, проезда.

В соответствии с п. 1 ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

Согласно п. 2 ст. 8.1 ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Согласно представленной выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 02.05.2023 № КУВИ-001/2023-101807205 (далее – выписка ЕГРН), права третьих лиц на земельный участок с кадастровым номером 43:42:000063:179 отсутствуют. Таким образом, довод Заявителя о нарушении Организатором торгов подп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ не нашел своего подтверждения.

По мнению Заявителя, Организатор торгов противоправно ограничивает время на строительство объектов, что приводит к невозможности использования земельного участка по назначению. По мнению Заявителя, предлагаемый Организатором торгов срок заключения договора недостаточен для возведения зданий и сооружений. Кроме того, по мнению Заявителя, установление большего срока аренды повлияло бы на решение Заявителя и других участников о продолжении участия в рассматриваемом аукционе и подаче ценового предложения.

Заявитель полагает, что Организатор торгов нарушил требования подп. 1 п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ, указав в документации о проведении аукциона срок предлагаемого к

заключению договора 30 месяцев. В соответствии с подп. 1 п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 2 и 3 настоящего пункта и пунктом 9 настоящей статьи.

Комиссия Кировского УФАС России приходит к выводу о том, что в рассматриваемом случае требования подп. 1 п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ не подлежат применению ввиду следующего.

По смыслу указанной нормы, подлежащей применению с учетом общих положений земельного законодательства, обязывающих собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками земельных участков, использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением, ограничение срока договора аренды земельного участка поставлено в зависимость от достижения той цели, для которой он предоставлялся лицу. Указанная норма закрепляет требования к сроку договора аренды земельного участка **в случае передачи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в аренду с целью осуществления строительства, реконструкции зданий и сооружений.**

Вместе с тем, п. 2.2 информационного сообщения о проведении аукциона содержит общую информацию о земельном участке с кадастровым номером 43:42:000063:179, в том числе указание на категорию земель (земли населенных пунктов) и вид разрешенного использования земельного участка (склады). Изученные в ходе заседания Комиссии информационное сообщение о проведении торгов, иная документация о проведении аукциона (в том числе сведения, размещенные на официальном сайте <https://torgi.gov.ru>, проект договора аренды земельного участка) не содержат положений, указывающих на предоставление земельного участка в целях строительства, реконструкции зданий и сооружений.

Комиссия Кировского УФАС России приходит к выводу о том, что рассматриваемый довод Заявителя основан на неверном толковании документации об аукционе и требований земельного законодательства.

Таким образом, довод Заявителя о нарушении требований ст. 39.8 ЗК РФ Комиссия Кировского УФАС России считает необоснованным.

В соответствии с п. 18 ст. 39.11 ЗК РФ организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона ("шаг аукциона"). Согласно требованиям п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать, помимо прочего, сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона, 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. При этом п. 4 ст. 39.12 ЗК РФ, установлено, что прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

25.07.2023 Организатором торгов на сайте <https://torgi.gov.ru> размещено извещение № 22000006140000000134 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 43:42:000063:179 площадью 1598+/-14 кв.м.; адрес: Кировская область, г. Кирово-Чепецк, ул. Луначарского, вид разрешенного использования: склады (код 6.9); категория земель: земли населенных пунктов.

Согласно п. 3.8 информационного сообщения, опубликованному на сайте <https://torgi.gov.ru>, Организатором торгов установлены следующие сроки, время подачи заявок и проведения аукциона:

Начало приёма заявок на участие в аукционе:

26.07.2023 с 09:00 (время местное);

Окончание приёма заявок на участие в аукционе:

22.08.2023 до 23:00 (время местное);

Определение участников аукциона:

24.08.2023 до 24:00 (время местное);

Проведение аукциона:

29.08.2023 в 10:00 (время местное).

В соответствии со ст. 190 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) установленный законом, иными правовыми актами, сделкой или назначаемый судом срок определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами.

Течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало (ст. 191 Гражданского кодекса Российской Федерации).

С учетом указанных норм, Организатор торгов, установив срок окончания подачи заявок 22.08.2023 при определении срока проведения аукциона 29.08.2023, нарушил предусмотренный п. 4 ст. 39.12 ЗК РФ пятидневный срок. С учетом положений ст. 191 ГК РФ, данный срок необходимо исчислять со дня, следующего за днем окончания приема заявок (то есть с 23.08.2023). Следовательно, до установленного срока проведения аукциона 29.08.2023 оставалось шесть дней (23, 24, 25, 26, 27, 28 августа 2023 года).

Комиссия признает довод Заявителя о нарушении Организатором торгов требований п. 4 ст. 39.12 ЗК РФ обоснованным.

Согласно подп. 4 п. 15 ст. 39.12 ЗК РФ, в протоколе о результатах аукциона указывается наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона.

Как следует из жалобы Заявителя, Организатор аукциона в нарушение требований земельного законодательства в протоколе о результатах аукциона не отразил сведения о местонахождении победителя аукциона.

Комиссией Кировского УФАС России исследован протокол № 01/168 от 29.08.2023, которым подведены результаты электронного аукциона (извещение № 22000006140000000134, лот № 1). В пункте 9 указанного протокола содержатся данные победителя электронного аукциона: общество с ограниченной ответственностью «Вятка-Полимер». При этом, данные о местонахождении юридического лица – победителя аукциона отсутствуют.

Присутствующие на заседании Комиссии представители Организатора торгов признали допущенное нарушение. Вместе с тем отметили, что указанное нарушение не повлияло на результаты аукциона.

Таким образом, довод Заявителя о нарушении Организатором торгов требований подп. 4 п. 15 ст. 39.12 ЗК РФ к содержанию протокола о результатах аукциона Комиссия Кировского УФАС России находит обоснованным.

Исходя из вышеизложенного, Комиссия Кировского УФАС России признает в действиях Организатора торгов нарушения п. 4, подп. 4 п. 15 ст. 39.12 ЗК РФ. В оставшейся части доводы Заявителя Комиссия Кировского УФАС России считает необоснованными.

В соответствии с п. 20 ст. 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 п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции.

Учитывая то, что установленные нарушения процедуры организации и проведения торгов не привели к нарушению чьих-либо прав и законных интересов, в том числе Заявителя, а сведения, содержащиеся в опубликованном извещении о проведении аукциона, позволяли лицам, имевшим намерение арендовать земельные участки, подать заявку для участия в аукционе, Комиссия пришла к выводу об отсутствии необходимости выдачи предписания.

Руководствуясь статьей 18.1, частью 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> на действия администрации муниципального образования «Город Кирово-Чепецк» Кировской области (далее – Организатор торгов) при проведении торгов в форме электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 43:42:000063:179 площадью 1598+/-14 кв.м.; адрес: Кировская область, г. Кирово-Чепецк, ул. Луначарского, вид разрешенного использования: склады (код 6.9);

категория земель: земли населенных пунктов (извещение № 22000006140000000134, лот № 1) обоснованной.

2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение п. 4 ст. 39.12, подп. 4 п. 15 ст. 39.12 ЗК РФ.

3. Предписание об устранении нарушений требований действующего законодательства не выдавать.

4. Передать материалы жалобы уполномоченному должностному лицу для решения вопроса о возбуждении производства по делу об административном правонарушении.

В соответствии со ст. 52 Закона о защите конкуренции решение антимонопольного органа может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня принятия.

Заместитель председателя Комиссии <...>

Члены комиссии: <...>

<...>