

РЕШЕНИЕ

Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области

по делу №046/10/18.1-140/2023

Резолютивная часть решения оглашена 19 апреля 2023 года.

Решение в полном объеме изготовлено 24 апреля 2023 года.

г.

Курск

Состав Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры торгов (далее – Комиссия):	«...»	председатель Комиссии,
	«...»	член Комиссии,
	«...»	член Комиссии,
Заявитель	Гражданин «...»	
Ф.И.О. участвующих в заседании представителей заявителя	Отсутствует (надлежаще уведомлен о времени и месте рассмотрения дела, в том числе путем возможности дистанционного участия)	
Организатор аукциона	Администрация п. Кировский Пристенского района Курской области (далее – Администрация)	
Ф.И.О. участвующих в заседании представителей организатора аукциона	«...» – глава Администрации поселка Кировский Пристенского района Курской области	
Форма торгов	Аукцион, открытый по составу участников и по форме подачи предложений о цене	
Предмет торгов	Право заключения договора аренды земельного участка из категории земель населенных пунктов, разрешенное использование – размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг, площадью 999 кв.м., кадастровый номер 46:19:090102:408, местоположение: Российская Федерация, Курская область, Пристенский район, поселок Кировский.	
Информация о торгах размещена	27.02.2023г. на сайте https://torgi.gov.ru/ торги №220000061830000000005 лот №1	

Размещение	№22000006483000000000500101
Реквизиты решения о проведении торгов	Постановление Администрации п. Кировский Пристенского района Курской области от 27.02.2023г. №19
Протоколы торгов	- протокол №22000006483000000000500101 рассмотрения заявок на участие в аукционе от 30.03.2023г.
Начальная (максимальная) цена договора (НМЦ)	3 113руб. 88 коп.
Дата начала подачи заявок	28.02.2023г.
Дата окончания подачи заявок	29.03.2023г.
Дата проведения торгов	04.04.2023г.
Доводы жалобы	<p>1. Организатором аукциона в протоколе рассмотрения заявок аукциона №220000064830000000005 не указана конкретная причина отказа в допуске гр. «...» к участию в торгах.</p> <p>Заявитель также полагает отказ в допуске к торгам незаконным, а действия администрации - ограничивающими конкуренцию.</p> <p>2. При визуальном осмотре участка, заявителем был обнаружен расположенный на земельном участке объект капитального строительства, расположенный на земельном участке, в связи с чем, по мнению заявителя, в соответствии с п.8 ст.39.11 ЗК РФ земельный участок не может являться предметом торгов.</p> <p>3. В нарушение п.4 ч.21 ст.39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона не содержит информацию о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.</p>
Доводы организатора аукциона	<p>С доводами, изложенными в жалобе гр. «...» организатор аукциона - Администрация п. Кировский Пристенского района Курской области не согласна по основаниям, изложенным в письменных пояснениях от 17.04.2023г. (исх.№172):</p> <p>Гр-н «...» не допущен к участию в торгах в связи с представлением документов, не соответствующих требованиям, установленным в аукционной документации торгов, а именно: в заявке не указана цена предложения, приложены банковские реквизиты без печати Банка.</p>

Информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения Администрацией не размещена т.к. территориальная зона П1-зона занятая объектами производственного и коммунально-складского назначения, на которой расположен земельный участок, предполагает наличие возможности технического присоединения к инженерным сетям.

Согласно сведений публичной кадастровой карты, земельного участка, зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, объектов, принадлежащих гражданам и юридическим лицам, на земельном участке не имеется.

Заседание проведено дистанционно с использованием видеоконференц-связи по ссылке: <https://fas3.tconf.rt.ru/c/1759189009>.

Рассмотрев доводы жалобы заявителя, возражения организатора аукциона, сведения и документы, представленные в материалы дела, Комиссия установила следующее.

1. Статьями 39.11-39.12 ЗК РФ регламентирован порядок проведения аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, а также аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Требованиями ч. 1 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ установлено, что для участия в аукционе заявителями представляются 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.

Частью 1.1. ст. 39.12 Земельного кодекса РФ, установлено, что для участия в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные ч. 4 ст. 18 ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», заявители декларируют свою принадлежность к субъектам малого и среднего предпринимательства.

Согласно ч. 3 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ, **организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пунктах 1 и 1.1 настоящей статьи.**

Таким образом, действующим законодательством установлен закрытый перечень документов, необходимых для участия в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка.

В соответствии с ч. 8 ст. 39.12 Земельного Кодекса РФ, 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.

Иных оснований отказа в допуске к участию в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка действующим законодательством не предусмотрено.

В соответствии с п. 7 ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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.

Информационное сообщение (извещение) о проведении аукциона на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:19:090102:408 муниципального образования «поселок Кировский» Пристенского района Курской области утверждено Постановлением Администрации п.Кировский Пристенского района Курской области от 27.02.2023г. №19 (далее – Информационное сообщение, сообщение).

Пунктом 11 Информационного сообщения установлено, что «для участия в аукционе претендент представляет Организатору торгов (лично или через своего полномочного представителя по доверенности) в установленный срок заявку по форме, утверждаемой Организатором торгов, платёжный документ, для подтверждения перечисления претендентом установленного задатка в счёт обеспечения оплаты приобретаемого на аукционе земельного участка и иные документы, в соответствии с пунктом 13 данного сообщения».

В соответствии с п. 12 Информационного сообщения указанного перечня, претенденты представляют Организатору торгов (лично или через уполномоченного

представителя по доверенности) в установленный срок следующие документы:

-заявку (по форме, утвержденной Организатором торгов);

-платёжный документ, для подтверждения перечисления претендентом установленного задатка в счёт обеспечения оплаты арендуемого на аукционе земельного участка.

В пункте 12 Информационного сообщения установлено, что в случае если от имени претендента действует его представитель по доверенности, то к заявке должна быть приложена доверенность на осуществление действий от имени претендента, оформленная в установленном порядке или нотариально заверенная копия такой доверенности. В заявке цена предложения должна быть указана числом и прописью.

Указанные требования к составу заявки, установленные организатором аукциона в информационном сообщении открытого аукциона №22000064830000000005 не соответствуют ч.3 ст. 39.12 Земельного Кодекса РФ.

Согласно протокола о признании претендентов участниками аукциона, рассмотрения заявок от 30.03.2023г., на участие в аукционе по лоту №1 было подано 5 заявок.

Как следует из содержания протокола, заявка гражданина «...» была не допущена к участию в торгах аукционной комиссией *«на основании п. 13 постановления Администрации поселка Кировский Пристенского района Курской области от 27.02.2023 года № 19 «Об объявлении торгов в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка».*

При этом, постановление Администрации поселка Кировский Пристенского района Курской области от 27.02.2023 года № 19 «Об объявлении торгов в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка», содержит всего 9 пунктов.

Информационное сообщение содержит п.13 «Определение участников аукциона», в котором установлены основания отказа в допуске к участию в торгах, аналогичные установленным в ч.8 ст.39.12 Земельного Кодекса РФ.

При этом, в п.13 Информационного сообщения указано, что *«перечень оснований отказа претенденту на участие в аукционе является исчерпывающим».*

При таких обстоятельствах, и ч.8 ст.39.12 Земельного Кодекса РФ, и п.13 Информационного сообщения устанавливают единые основания для отказа в допуске к участию в торгах, иных оснований отказа в допуске не предусмотрено.

Согласно письменных пояснений Администрации, представленных в адрес Курского УФАС России 17.04.2023г. (вх.№1920-ЭП/23)., гр. «...» было отказано в допуске к участию в торгах по следующим основаниям:

- согласно п.12 извещения о проведении торгов, в заявке цена предложения должна быть указана числом и прописью, гр. «...» цена предложения в заявке не указана;

- к заявке гр. «...» приложены реквизиты без печати Банка.

Вместе с тем, требование о представлении банковских реквизитов с печатью Банка информационное сообщение аукциона №22000064830000000005, а также ЗК РФ не содержат, что не отрицалось представителем организатора аукциона при рассмотрении настоящей жалобы.

Также как указано ранее, ЗК РФ не содержит требования о представлении в составе заявки на участие в аукционе и иных указанных Администрацией документов, послуживших основанием для отказа в допуске к участию в торгах гр. «...»

При таких обстоятельствах, отклонение заявок участников за их непредставление не соответствует положениям, установленным ч.8 ст. 39.12 ЗК РФ.

При таких обстоятельствах, отказ в допуске к участию в торгах гр. «...» не соответствует положениям ч. 8 ст. 39.12 ЗК РФ. Следовательно довод гр. «...» о необоснованном отказе в допуске к участию в торгах №22000064830000000005 является обоснованным.

На основании изложенного, организатор аукциона - Администрация п.Кировский Пристенского района Курской области, отказав в допуске к участию в торгах «...» нарушила порядок организации и проведения торгов, установленный Земельным кодексом РФ.

В силу части 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.

Согласно протокола о признании претендентов участниками аукциона, рассмотрения заявок от 30.03.2023г., на участие в аукционе по лоту №1 было подано 5 заявок. На основании п. 13 постановления Администрации поселка Кировский Пристенского района Курской области от 27.02.2023 года № 19 «Об объявлении торгов в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка были отклонены 4 заявки в том числе заявка гр. «...»

При этом, постановление Администрации поселка Кировский Пристенского района Курской области от 27.02.2023 года № 19 «Об объявлении торгов в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка», содержит всего 9 пунктов.

При таких обстоятельствах, из протокола о признании претендентов участниками аукциона, рассмотрения заявок от 30.03.2023г. однозначно не следует причина отказа в допуске к участию в торгах отклоненных участников, что не соответствует ч. 9 с. 39.12 ЗК РФ.

2. Согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса 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 технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения);

Согласно пояснений Администрации, подтвержденных материалами дела, с учетом вида разрешенного использования земельного участка, допускающего возможность возведения на земельном участке объектов капитального строительства, указание в извещении о проведении аукциона технических условий подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, является необходимым.

В нарушение требований п.4 ч.21 ст.39.11 ЗК РФ требуемая информация не размещена в составе аукционной документации.

3. Согласно пп.8 п.8 ст.39.11 ЗК РФ, 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 установлено извещением о проведении аукциона №22000064830000000005, предмет аукциона по лоту №1 - земельный участок с кадастровым номером 46:19:090102:408, обременений, в том числе в виде расположения на данном земельном участке объектов недвижимого имущества, не содержит.

В соответствии с выпиской из ЕГРН, сведений публичной кадастровой карты на указанном земельном участке отсутствуют зарегистрированные объекты недвижимого имущества, объекты незавершенного строительства. Как следует из письменных пояснений, представленных Администрацией от 18.04.2023г. исх.№174, согласно кадастрового плана земельного участка, составленного кадастровым инженером, зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, принадлежащих гражданам и юридическим лицам, нет. Заявителем – гражданином

«...» также не представлено документов, однозначно свидетельствующих о наличии на указанном земельном участке объектов недвижимости в связи с чем довод жалобы гр. «...» не нашел своего подтверждения материалами дела.

На основании изложенного, оценив в совокупности все имеющиеся в деле доказательства, руководствуясь статьей 18.1, частью 1 статьи 23, статьей 41, статьей 49 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу гражданина «...» обоснованной в части.
2. Признать организатора аукциона – Администрацию поселка Кировский Пристенского района Курской области нарушившей п.4 ч.21 ст.39.11, ч.3, ч.8, ч.9 ст.39.12 ЗК РФ при проведении открытого аукциона №22000064830000000005 на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:19:090102:408.
3. В целях устранения допущенных нарушений порядка организации и проведения торгов выдать организатору торгов - Администрации поселка Кировский Пристенского района Курской области предписание об аннулировании торгов №22000064830000000005 в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:19:090102:408.
4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Курского УФАС России для принятия решения о возбуждении административного производства по установленным фактам нарушения требований законодательства.

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

Председатель Комиссии
«...»

Члены Комиссии

«...»

«...»

