

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 058/10/18.1-73/2024

26 февраля 2024 года

г. Пенза

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

- <...>

- <...>

- <...>

в отсутствие подателя жалобы и представителя Администрации рп. Башмаково Башмаковского района Пензенской области (о времени и месте рассмотрения жалобы уведомлены надлежащим образом),

рассмотрев жалобу Ф <...> на действия организатора торгов – администрации рабочего поселка Башмаково Башмаковского района Пензенской области (ул. Советская, д. 21, рп Башмаково, Башмаковский район, Пензенская область, 442060) при проведении электронного аукциона на продажу земельного участка категории земель «Земли населенных пунктов», с кадастровым номером 58:01:0250506:379, общей площадью 904 кв.м, с разрешенным видом использования: для строительства здания автомойки. Адрес земельного участка: Российская Федерация, Пензенская область, Башмаковский район, рабочий поселок Башмаково, улица Чапаева, земельный участок 43В, Лот № 1 (извещение № 23000012640000000010 от 29.12.2023 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:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области 06.02.2024 поступила жалоба Ф <...> на действия организатора торгов – администрации рабочего поселка Башмаково Башмаковского района Пензенской области (ул. Советская, д. 21, рп Башмаково, Башмаковский район, Пензенская область, 442060) (далее – Администрация, Организатор торгов) при проведении электронного аукциона на продажу земельного участка категории земель «Земли

населенных пунктов», с кадастровым номером 58:01:0250506:379, общей площадью 904 кв.м, с разрешенным видом использования: для строительства здания автомойки. Адрес земельного участка: Российская Федерация, Пензенская область, Башмаковский район, рабочий поселок Башмаково, улица Чапаева, земельный участок 43В, Лот № 1 (извещение № 23000012640000000010 от 29.12.2023 размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/>) (далее – Электронный аукцион, Торги).

Согласно жалобе заявителя Организатором торгов в нарушении требований Земельного кодекса РФ вместо проведения Аукциона на аренду Земельного участка, проведен аукцион на продажу данного участка.

В соответствии с уведомлением-требованием от 08.02.2024 № ЕП/564/24 рассмотрение жалобы Ф <...> назначено и проведено 14.02.2024 в 11 часов 00 минут.

От администрации рабочего поселка Башмаково Башмаковского района Пензенской области 12.02.2024 в Пензенское УФАС России поступило ходатайство (вх. № 1044-ЭП/24) о рассмотрении жалобы без участия представителей Администрации.

Правовая позиция Администрации изложена в письменном отзыве на жалобу от 14.02.2024 (вх. № 1123-ЭП/24). Как следует из пояснений администрации, Аукцион проводился в соответствии со статьей 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 14.1 статьи 18.1 Закона 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 15.02.2024 № ЕП/682/24 рассмотрение жалобы назначено и проведено 26.02.2024 в 15 часов 00 минут.

20.02.2024 от Администрации поступили дополнения к отзыву, а также дополнительные документы.

21.02.2024 от оператора электронной торговой площадки «Сбербанк-АСТ» поступили запрошенные документы (вх. № 1382-ЭП/24).

Изучив представленные документы, Комиссией Управления установлено следующее.

В соответствии с п.4.2 ч.1 ст. 23 Закона о защите конкуренции,

антимонопольный орган уполномочен рассматривать жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продажи государственного или муниципального имущества.

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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 Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

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 в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере 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 подана в пределах установленного статьей 18.1 Закона о защите конкуренции срока.

В связи с изложенным, жалоба подлежит рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Администрацией р.п. Башмаково Башмаковского района Пензенской области вынесено постановление от 28.12.2023 № 310-п «Об утверждении условий для проведения торгов по продаже земельного участка в электронной форме», согласно которому Торги проводятся в форме аукциона с открытой формой подачи предложений по продаже Земельного участка.

29.12.2023 администрацией р.п. Башмаково Башмаковского района Пензенской области в сети «Интернет» на официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение №23000012640000000010 о проведении аукциона на продажу земельного участка категории земель «Земли населенных пунктов», с кадастровым номером 58:01:0250506:379, общей площадью 904 кв.м, с разрешенным видом использования: для строительства здания автомойки. Адрес земельного участка: Российская Федерация, Пензенская область, Башмаковский район, рабочий поселок Башмаково, улица Чапаева, земельный участок 43В (далее – Извещение).

Дата и время начала подачи заявок: 30.12.2023 08:00

Дата и время окончания подачи заявок: 30.01.2024 17:00

Дата и время проведения аукциона: 05.02.2024 09:00

Лот № 1:

Кадастровый номер: 58:01:0250506:379

Категория земель: Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: для строительства здания автомойки.

Местоположение: Российская Федерация, Пензенская область, Башмаковский район, рабочий поселок Башмаково, улица Чапаева, земельный участок 43В.

Площадь: 904 кв.м.

Начальная цена: 74 000,00 руб.

Аукцион проведен на электронной площадке АО «Сбербанк-АСТ» <https://utp.sberbank-ast.ru>, номер процедуры SBR012-2312290135.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе от 31.01.2024 комиссией рассмотрена 31 заявка на участие в аукционе. Все заявки признаны соответствующими требованиям действующего законодательства. Все участники, подавшие заявки, допущены к участию в аукционе.

В соответствии с протоколом подведения итогов торгов от 05.02.2024, победителем Торгов признан участник № 1, номер заявки 2895 Шлеина Олеся Александровна, предложившая размер выкупа Земельного участка 145040,00 рублей.

Отношения, связанные с предоставлением земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, регулируются главой V.1 Земельного Кодекса РФ (далее – ЗК РФ).

Согласно пункта 1 статьи 39.13 ЗК РФ аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводятся в электронной форме (электронный аукцион), за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом.

Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в

порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 настоящего Кодекса, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Пунктом 7 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что в случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

Статья 39.18 ЗК РФ содержит особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства для собственных нужд, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

Извещением о проведении Аукциона установлен вид разрешенного использования реализуемого Земельного участка: для строительства здания автомойки.

Согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному Приказом Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412, на земельных участках с видом разрешенного использования «Автомобильные мойки» (код вида 4.9.1.3) предусмотрено размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли.

Согласно Извещению, параметры разрешенного строительства объекта устанавливаются в соответствии с Правилами землепользования и застройки рабочего поселка Башмаково Башмаковского района Пензенской области. Земельный участок расположен в зоне ПР-1. Зона производственной деятельности.

Правила землепользования и застройки территории рабочего поселка Башмаково Башмаковского района Пензенской области утверждены Решением Комитета местного самоуправления рабочего поселка Башмаково Башмаковского района Пензенской области от 26.06.2020 № 110-16/7 (далее – ПЗЗ).

Согласно разделу 13 ПЗЗ «Градостроительный регламент. ПР-1. Зона

производственной деятельности» зона выделена для размещения объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовление вещей промышленным способом.

К основным видам разрешенного использования земельных участков в границах указанной зоны относится в числе прочего вид разрешенного использования с кодом 4.9.1 «Объекты дорожного сервиса», что согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (раздел 8 ПЗЗ) включает в себя, в том числе вид разрешенного использования «Автомобильные мойки» (код вида 4.9.1.3), предусматривающего размещение автомобильных моек, а также магазинов сопутствующей торговли.

В текстовой форме Извещения, размещенной на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/>, в соответствии с основным видом разрешенного использования Земельного участка установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе, предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 5, предельная высота зданий, строений, сооружений – 50 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%.

Таким образом, установленный в Извещении основной вид разрешенного использования Земельного участка предусматривает строительство зданий, сооружений.

В силу пункта 2 статьи 39.1 ЗК РФ продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается, за исключением случаев, указанных в пункте 2 статьи 39.3 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

Учитывая, что подпадающие под исключения случаи, указанные в пункте 2 статьи 39.1 ЗК РФ при рассмотрении жалобы не установлены, Комиссия Управления пришла к выводу, что Организатор торгов неправомерно проведен Аукцион по продаже Земельного участка.

С учетом изложенного, основываясь на материалах жалобы и имеющихся доказательствах, Комиссия Пензенского УФАС России пришла к выводу о наличии в рассматриваемых действиях организатора торгов – администрации р.п. Башмаково Башмаковского района

Пензенской области нарушения пункта 2 статьи 39.1, пункта 7 статьи 39.11 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.

Учитывая допущенные администрации р.п. Башмаково Башмаковского района Пензенской области нарушения, Комиссия приходит к выводу о необходимости выдачи Организатору торгов обязательного для исполнения предписание.

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 Ф <...> на действия организатора торгов – администрации рабочего поселка Башмаково Башмаковского района Пензенской области (ул. Советская, д. 21, рп Башмаково, Башмаковский район, Пензенская область, 442060) при проведении электронного аукциона на продажу земельного участка категории земель «Земли населенных пунктов», с кадастровым номером 58:01:0250506:379, общей площадью 904 кв.м, с разрешенным видом использования: для строительства здания автомойки. Адрес земельного участка: Российская Федерация, Пензенская область, Башмаковский район, рабочий поселок Башмаково, улица Чапаева, земельный участок 43В, Лот № 1 (извещение № 23000012640000000010 от 29.12.2023 размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/>) обоснованной.

2. Признать организатора торгов - администрацию рабочего поселка Башмаково Башмаковского района Пензенской области нарушившей пункт 2 статьи 39.1, пункт 7 статьи 39.11 ЗК РФ.

3. Выдать Организатору торгов – администрации рабочего поселка Башмаково Башмаковского района Пензенской области предписание об аннулировании торгов.

4. Передать материалы дела 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.