

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 058/10/18.1-392/2023

«18» июля 2023 года
Урицкого, 127

г. Пенза, ул.

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

при участии:

со стороны организатора торгов – представителя по доверенности Администрации Пензенского района Пензенской области П<...> (доверенность от 01.12.2022 б/н);

в отсутствие заявителя – В<...> (о времени и месте рассмотрения жалобы лицо уведомлено надлежащим образом);

рассмотрев жалобу В<...> 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 на право заключения договоров аренды земельных участков (Лот № 5, извещение № 22000102940000000031 от 17.05.2023 размещено на сайте www.torgi.gov.ru), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

30.06.2023 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области поступила жалоба В<...> 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 на право заключения договоров аренды земельных участков (Лот № 5, извещение № 22000102940000000031 от 17.05.2023 размещено на сайте www.torgi.gov.ru) (далее - Аукцион).

Из жалобы заявителя следует, что В<...> принял участие в Аукционе и признан победителем. В результате осмотра земельного участка В<...> установлено, что на земельном участке находятся строительные материалы. При этом, в извещении содержится информация о том, что участки по Лотам № 1-8 не обременены залогом, другими обязательствами или правами третьих лиц.

Кроме того, земельный участок по Лоту № 5 находится в зоне подтопления, однако, данная информация в извещении не указана.

Правовая позиция Администрации изложена в письменном отзыве на жалобу от 17.07.2023 вх. № 2338-ЭП/23.

Заседание Комиссии Управления в соответствии с уведомлением-требованием от 05.07.2023 № ЕП/1979/23 назначено и проведено 10.07.2023 в 15 часов 00 минут.

На рассмотрение жалобы 10.07.2023 представители заявителя и организатора торгов не явились, о времени и месте рассмотрения жалобы уведомлены 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 11.07.2023 № ЕП/2077/23 назначено и проведено 18.07.2023 в 16 часов 00 минут.

На рассмотрение жалобы 18.07.2023 В<...> не явился, лицо о времени и месте рассмотрения жалобы уведомлено надлежащим образом.

На заседании Комиссии 18.07.2023 представитель Администрации П<...> с доводами жалобы не согласился, позицию, изложенную в письменном отзыве на жалобу, поддержал в полном объеме, просил в удовлетворении жалобы отказать. Указал, что земельный участок является свободным от зданий, строений, сооружений, имеет уточненные границы, препятствия для использования его по целевому назначению отсутствуют. До объявления Аукциона земельный участок в пользование Администрацией не предоставлялся, на законных основаниях участок никем не использовался, в

том числе для складирования строительных материалов, как указано в жалобе В<...> Доступ к земельному участку не ограничен, до приобретения права аренды любой участник аукциона имел возможность осмотреть его, оценить целесообразность участия в аукционе. Администрацией при проведении Аукциона размещена полная достоверная информация о предмете аукциона, в том числе об имеющихся ограничениях в использовании земельного участка (зона затопления). Также представитель пояснил, что до участие в аукционе, помимо подателя жалобы, аукционной комиссией допущено 10 (десять) участников, что свидетельствует о наличии конкуренции.

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 В<...> подана в пределах установленного статьей 18.1 Закона о защите конкуренции срока.

Учитывая вышеизложенное, жалоба В < ... > 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, 05.05.2023 Администрацией вынесено постановление № 1239 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков в форме электронного аукциона» (далее – постановление от 05.05.2023 № 1239), в соответствии с пунктом 5 которого Администрация постановляет провести аукцион на право заключения договора аренды сроком на 10 лет земельного участка площадью 550 кв.м., с кадастровым номером 58:24:0341801:4051, местоположение: Российская Федерация, Пензенская область, Пензенский район, п. Мичуринский, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – хранение автотранспорта.

В соответствии с пунктом 5.1 постановления от 05.05.2023 № 1239 определен начальный размер годовой арендной платы за земельный участок в размере 39 700 руб. 00 коп. и сумма задатка в размере 31 760 руб. 00 коп.

17.05.2023 Администрацией в сети «Интернет» на Официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> размещено извещение № 22000102940000000031 о проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договоров аренды земельных участков.

Дата и время начала подачи заявок: 19.05.2023 08:00.

Дата и время окончания подачи заявок: 18.06.2023 14:00.

Дата рассмотрения заявок: 20.06.2023.

Дата и время начала проведения аукциона: 21.06.2023 09:00.

Наименование лота: земельный участок с кадастровым номером 58:24:0341801:4051, общей площадью 550 кв.м, расположенный по адресу: Пензенская область, Пензенский район, п. Мичуринский.

Начальная цена предмета аукциона: 39 700 руб.

Шаг аукциона: 1 191 руб.

Размер задатка: 31 760 руб.

В соответствии с протоколом заседания комиссии по приему заявок от 20.06.2023 на участие в торгах по Лоту № 5 поступило 12 (двенадцать) заявок, 11 (одиннадцать) из которых признаны правомерными.

Как следует из протокола о результатах аукциона по Лоту № 5 от 21.06.2023 победителем аукциона признан В<...> с ценовым предложением равным 142 126 руб.

1. Относительно довода заявителя о том, что на земельном участке находятся строительные материалы, при этом, в извещении содержится информация о том, что участки по Лотам № 1-8 не обременены залогом, другими обязательствами или правами третьих лиц, Комиссией Управления установлено следующее.

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.

В соответствии с положениями пункта 19 статьи 39.11 ЗК РФ на организатора торгов возложена обязанность по размещению извещения о проведении аукциона на официальном сайте.

Пунктом 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлен закрытый перечень информации, который должен быть указан организатором торгов в извещении о проведении аукциона.

Так, согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе, 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).

Комиссией установлено, что извещение и аукционная документация содержат сведения, предусмотренные подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Кроме того, пунктом 8 статьи 39.11 ЗК РФ установлен закрытый перечень случаев, когда земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона.

Нахождение на земельном участке строительных материалов не относится к установленным пунктом 8 статьи 39.11 ЗК РФ случаям, исключающим проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности.

В ходе рассмотрения жалобы обстоятельств, в силу которых рассматриваемый земельный участок не мог быть предметом аукциона, Комиссией не установлено.

При указанных обстоятельствах, Комиссия признает данный довод жалобы необоснованным.

2. По доводу заявителя о том, что в извещении отсутствует информация о нахождении земельного участка по Лоту № 5 в зоне подтопления, Комиссией Управления установлено следующее.

Во исполнение требований пункта 19 статьи 39.11 ЗК РФ на официальном сайте www.torgi.gov.ru Администрацией размещено извещение № 22000102940000000031 и аукционная документация.

В извещении по лоту № 5 в разделе «Ограничения прав на земельный участок» организатором торгов указано «смотреть аукционную документацию».

В разделе «Документы извещения» организатором торгов размещена выписка из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 58:24:0341801:4051, которая является частью аукционной документации.

Данная выписка содержит, в том числе сведения, что земельный участок расположен в зоне затопления территории п. Мичуринский Пензенского района Пензенской области водами весеннего половодья реки Пенза.

Таким образом, информация об имеющихся ограничениях использования земельного участка размещена в рамках извещения № 22000102940000000031 и доступна для ознакомления неограниченному кругу лиц, в связи с чем

рассматриваемый довод жалобы заявителя не находит своего подтверждения.

При указанных обстоятельствах, основываясь на материалах дела и имеющихся доказательствах, Комиссия единогласно пришла к выводу об отсутствии в рассматриваемых действиях организатора торгов – Администрации Пензенского района Пензенской области нарушения требований Земельного Кодекса Российской Федерации.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия Управления,

РЕШИЛА:

Признать жалобу В<...> 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 на право заключения договоров аренды земельных участков (Лот № 5, извещение № 22000102940000000031 от 17.05.2023 размещено на сайте www.torgi.gov.ru) необоснованной.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.