

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 6049/22
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 28.02.2022

г. Москва

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в составе:

<...> – заместитель руководителя Московского областного УФАС России;

<...> – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

<...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – Комитета по конкурентной политике Московской области (далее – Организатор торгов) при организации аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 50:23:0030134:786, 50:23:0030134:789, 50:23:0030134:787, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории городского округа Жуковский Московской области (далее – Земельные участки), извещения о проведении торгов размещены на сайте www.torgi.gov.ru за № 161221/6987935/08, 161221/6987935/05, 161221/6987935/10 (далее – Аукционы), при участии посредством видеоконференцсвязи Заявителя и представителя Организатора торгов, уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Порядок организации и проведения Аукциона установлен статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Московское областное УФАС России в установленном порядке направило в адрес Заявителя и Организатора торгов уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. В нарушение пункта 7 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» Организатором торгов определена электронная форма проведения Аукционов.

2. Организатором торгов не размещены извещения о проведении Аукционов в общественно-политической газете городского округа Жуковский Московской области «Авиаград Жуковский».

3. В нарушение статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации Организатором торгов указано, что к участию в Аукционах допускаются только граждане. Неправомерно исключена возможность участия крестьянских (фермерских) хозяйств.

4. В нарушение статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации Организатором торгов допущены к участию в Аукционах граждане, не направившие заявления о намерении участвовать в Аукционах.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился и пояснил следующее:

1. Положения статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации применяются со дня вступления в силу федерального закона, устанавливающего порядок проведения аукционов в электронной форме по продаже земельных участков и аукционов в электронной форме на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Законодательство не содержит запрета на проведение в электронной форме аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Проведение Аукционов осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Извещения о проведении Аукционов опубликованы в выпуске газеты «Авиаград Жуковский» № 56 (896) от 24.12.2021.

3. Ограничения состава потенциальных участников Аукционов основаны на нормах статьи 39.18 и 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, поскольку Администрацией городского округа Жуковский Московской области (далее – Администрация) проведена процедура согласно статье 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации, основанием для которой послужили заявки, представленные именно гражданами в отношении Земельных участков.

4. Положения Земельного кодекса Российской Федерации не ограничивают права лиц, не заявивших о своем намерении приобрести права на Земельные участки в ходе процедуры, предусмотренной статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации, по участию в Аукционах.

Относительно довода жалобы Комиссия установила следующее.

1. В соответствии с пунктом 1 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводится в электронной форме, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 указанной статьи.

Пунктом 2 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации определено, что аукцион не проводится в электронной форме в случаях, если земельный участок предоставляется гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности либо предназначен для сельскохозяйственного производства.

Согласно части 4 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации порядок проведения аукциона в электронной форме устанавливается федеральным законом.

В соответствии с пунктом 7 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» положения статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации применяются со дня вступления в силу федерального закона, устанавливающего порядок проведения аукционов в электронной форме по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и аукционов в электронной форме на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Федеральный закон, определяющий порядок проведения аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не принят.

Таким образом, действующее законодательство не содержит запрета на проведение аукционов по продаже и аренде земельных участков в электронной форме.

Довод Заявителя не обоснован

2. В соответствии с пунктом 20 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации организатор аукциона 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.

Согласно пункту 7 статьи 42 Устава городского округа Жуковский Московской области, утвержденного решением Совета депутатов городского округа Жуковский Московской области от 04.09.2008 № 73/СД, официальное опубликование муниципальных правовых актов осуществляется в печатном средстве массовой информации, с которым в соответствии с требованиями действующего законодательства заключен муниципальный контракт на официальное опубликование муниципальных правовых актов.

Согласно представленным сведениям в городском округе Жуковский Московской области таким средством массовой информации является общественно-политическая еженедельная газета «Авиаград Жуковский».

Комиссией осмотрена копия выпуска газеты «Авиаград Жуковский» № 56 (896) от 24.12.2021, на странице 10 которого опубликованы извещения о

проведении Аукционов.

Опубликование извещений о проведении Аукционов осуществлено Организатором торгов в порядке и в сроки, установленные пунктом 20 статьи 39.11 Земельного кодекса.

Довод Заявителя не обоснован.

3. В соответствии с пунктом 1 статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации основанием для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности гражданам для садоводства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам (далее – КФХ) для осуществления КФХ его деятельности, является заявление гражданина о предварительном согласовании предоставления земельного участка для вышеуказанных целей или заявление КФХ о предварительном согласовании предоставления земельного участка для осуществления его деятельности.

Пунктом 9 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что аукцион является открытым по составу участников, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 10 указанной статьи.

Из пункта 10 статьи 39.11 Земельного кодекса следует, что участниками аукциона, проводимого в случае, предусмотренном пунктом 7 статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации, могут являться только граждане или в случае предоставления земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности – граждане и крестьянские (фермерские) хозяйства.

В соответствии с постановлениями Администрации от 13.12.2021 № 1910 «О проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:23:0030134:787, расположенного по адресу: Российская Федерация, городской округ Жуковский, в районе СНТ «Прохоровка» и СНТ «Селекционер», от 13.12.2021 № 1911 «О проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:23:0030134:789, расположенного по адресу: Московская область, г Жуковский, Российская Федерация, городской округ Жуковский, в районе СНТ «Прохоровка» и СНТ «Селекционер», от 13.12.2021 № 1909 «О проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:23:0030134:786, расположенного по адресу: Российская Федерация, городской округ Жуковский, в районе СНТ «Прохоровка» и СНТ «Селекционер» Администрацией проведена процедура, предусмотренная положениями статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации, основанием для которой послужили заявки, представленные гражданами в Администрацию в отношении земельных участков с видом разрешенного использования – «ведение садоводства».

Земельные участки не предоставляются для осуществления КФХ своей деятельности.

Согласно пункта 7 указанных постановлений Аукционы являются

открытыми по форме подачи и подаче предложений о цене, при этом ограничивается субъектный состав – только для граждан.

Пунктами 4 извещений о проведении Аукционов установлено следующее требование: «Заявителем на участие в аукционе в электронной форме может быть только гражданин, претендующий на заключение договора аренды Земельного участка, имеющий электронную подпись, оформленную в соответствии с требованиями действующего законодательства удостоверяющим центром, и прошедший регистрацию (аккредитацию) в качестве физического лица (не индивидуального предпринимателя) на электронной площадке в соответствии с регламентом оператора электронной площадки и инструкциями претендента/арендатора, размещенными на электронной площадке».

Ограничения состава потенциальных участников Аукционов основаны на нормах Земельного кодекса Российской Федерации.

4. Статья 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации не ограничивает права лиц на участие в аукционе, не заявивших о своем намерении участвовать в аукционах в ходе процедуры, предусмотренной указанной статьей.

Довод Заявителя не обоснован.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> необоснованной.

Члены Комиссии:

<...>

<...>

<...>

Примечание: согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.