

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 3-09/53-2018

13 сентября 2018 года
г. Пенза, ул. Урицкого, 127

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» (далее по тексту – Комиссия Управления), в составе:

- Д... –руководителя Пензенского УФАС России, председателя Комиссии;
- К... – начальника отдела антимонопольного контроля и естественных монополий, члена Комиссии;
- М... – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти и рекламы, члена Комиссии;

при участии:

представителя ответчика Администрации Вадинского района Пензенской области –Я... – доверенность от 06.09.2018 № 6; К...– доверенность от 06.09.2018 №7;

в отсутствие заявителя – Н... (о месте и времени рассмотрения дела уведомлены надлежащим образом),

рассмотрев жалобу Н... на действия организатора торгов Администрацию Вадинского района Пензенской области (ИНН 5811002495, ОГРН 1035801100433, пл. Ленина, д. 16, с. Вадинск, Вадинский район, Пензенская область, 442170) при проведении открытого аукциона на право заключение договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов государственная собственность на которые не разграничена (извещение № 100718/0144821/01 от 12.07.2018 размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/>, лот №1 -4) (далее по тексту – аукцион),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области 24.08.2018 поступила жалоба Н... на действия организатора торгов – Администрацию Вадинского района Пензенской области (далее – Администрация) (ИНН 5811002495, ОГРН 1035801100433, пл. Ленина, д. 16, с. Вадинск, Вадинский район, Пензенская область, 442170) при проведении

открытого аукциона на право заключение договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов государственная собственность на которые не разграничена (извещение № 100718/0144821/01 от 12.07.2018 размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/>, лот №1 -4).

Из жалобы заявителя следует, что в ходе организации и проведения аукциона Администрация в извещении о проведении аукциона указала, что дата окончания приема заявок на участие 14.08.2018, а дата проведения аукциона 20.08.2018, т.е. через 6 дней после окончания приема заявок, что является нарушением пункта 4 статьи 39.12 "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017) (далее Земельный кодекс РФ).

Комиссия Управления в соответствии с уведомлением – требованием от 28.08.2018 № 3062-3 назначена и проведена 04.09.2018 года в 11 часов 00 минут.

Заявитель Н... на заседание Комиссии Управления 04.09.2018 не явился, о дне, месте и времени проведения был уведомлен надлежащим образом.

Представитель со стороны ответчика – Администрации, на заседание Комиссии Управления 04.09.2018 не явился, о дне, месте и времени проведения была уведомлена надлежащим образом.

В связи с необходимостью получения дополнительной информации, и изучения документов, представленных Администрацией к заседанию Комиссии, рассмотрение жалобы отложено на «13» сентября 2018 года в 12 часов 00 минут.

На заседании Комиссии представитель Администрации пояснил нарушений при проведении аукциона допущено не было, подготовка, организация и проведение аукциона на право заключения договора аренды указанного земельного участка были осуществлены в строгом соответствии с требованиями действующего законодательства, закрепленными в статьях 39.11, 39.12 Земельного кодекса РФ.

Заявитель Н... на заседание Комиссии Управления 13.09.2018 не явился, о дне, месте и времени проведения был уведомлен надлежащим образом.

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» (далее - Закон 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).

Учитывая вышеизложенное, жалоба Н... подлежит рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 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.

Таким образом, часть 2 статьи 18.1 Закона N 135-ФЗ дает возможность любому лицу, права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены, обратиться с жалобой в антимонопольный орган в случае нарушения порядка организации и проведения торгов.

11.07.2018 Администрацией Вадинского района (далее администрация) издано постановление № 322 "О предоставлении в аренду через торги земельных участков"

12.07.2018 Администрацией в сети Интернет на официальном сайте www.torgi.gov.ru (далее – Официальный сайт) размещено извещение № 100718/0144821/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из состава земель населенных пунктов государственная собственность на которые не разграничена лот № 1-4.

Дата и время начала приема заявок: 13.07.2018, 09:00.

Дата и время окончания приема заявок: 14.08.2018, 17:00.

Дата и время проведения аукциона: 20.08.2018, 11:00.

Лот №1:

Предмет торгов: Ежегодная арендная плата

Срок аренды: 10 лет 0 месяцев

Местоположение земельного участка: Пензенская область, Вадинский район, с. Вадинск, ул. Школьная

Площадь: 186 кв. м.

Кадастровый номер <...> :06:0010201:194

Разрешенное использование – Магазины

Основания для проведения аукциона: Постановление Администрации

Вадинского района от 11.07.2018 № 322 "О предоставлении в аренду через торги земельных участков"

Ежемесячная начальная цена 1 кв.м: 0,7157

Начальная цена в валюте лота: 1 597,42 руб.

Шаг аукциона: 47,93 руб.

Размер задатка: 319,49 руб.

Лот №2:

Предмет торгов: Ежегодная арендная плата

Срок аренды: 10 лет 0 месяцев

Местоположение земельного участка: Пензенская область, Вадинский район, с. Вадинск, ул. Школьная

Площадь: 186 кв. м.

Кадастровый номер <...> :06:0010201:195

Разрешенное использование – Магазины

Основания для проведения аукциона: Постановление Администрации Вадинского района от 11.07.2018 № 322 "О предоставлении в аренду через торги земельных участков"

Ежемесячная начальная цена 1 кв.м: 0,7157

Начальная цена в валюте лота: 1 597,42 руб.

Шаг аукциона: 47,93 руб.

Размер задатка: 319,49 руб.

Лот №3:

Предмет торгов: Ежегодная арендная плата

Срок аренды: 10 лет 0 месяцев

Местоположение земельного участка: Пензенская область, Вадинский район, с. Вадинск, ул. Школьная

Площадь: 343 кв. м.

Кадастровый номер <...> :06:0010201:216

Разрешенное использование – Магазины

Основания для проведения аукциона: Постановление Администрации Вадинского района от 11.07.2018 № 322 "О предоставлении в аренду через торги земельных участков"

Ежемесячная начальная цена 1 кв.м: 1,4332 руб

Начальная цена в валюте лота: 5 898,95 руб.

Шаг аукциона: 176,97 руб.

Размер задатка: 1 179,79 руб.

Лот №4:

Предмет торгов: Ежегодная арендная плата

Срок аренды: 10 лет 0 месяцев

Местоположение земельного участка: Пензенская область, Вадинский район, с. Вадинск, ул. Школьная

Площадь: 560 кв. м.

Кадастровый номер <...> :06:0010201:475

Разрешенное использование – Магазины

Основания для проведения аукциона: Постановление Администрации Вадинского района от 11.07.2018 № 322 "О предоставлении в аренду через торги земельных участков"

Ежемесячная начальная цена 1 кв.м: 1,4332 руб

Начальная цена в валюте лота: 9 630,94 руб.

Шаг аукциона: 288,93 руб.

Размер задатка: 1 926,19 руб.

Результаты рассмотрения заявок размещены на официальном сайте www.torgi.gov.ru.

В ходе анализа Извещения было установлено следующее.

1. Согласно довода Заявителя о том, что проведение аукциона 20.08.2018, т.е. через 6 дней после окончания приема заявок, является нарушением пункта 4 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, установлено следующее.

В соответствии с пунктом 4 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ 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.

В связи с тем, что установление срока проведения аукциона по истечении 6 дней после окончания приема заявок не является нарушением пункта 4 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, Комиссия Управления приняла решение довод заявителя о несоблюдении сроков проведения аукциона отклонить.

2. Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что извещение должно содержать информацию 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, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства).

Разрешённое использование земельных участков, выступающих предметом аукциона по извещению № 100718/0144821/01 (кадастровый номер <...> :06:0010201:194, 58:06:0010201:195, 58:06:0010201:216, 58:06:0010201:475) – Магазины.

Решением Комитета местного самоуправления Вадинского сельсовета Вадинского района Пензенской области от 15.11.2016 №289-47/6 утверждены Правилами землепользования и застройки территории Вадинского сельсовета Вадинского района Пензенской области (далее – ПЗЗ).

Согласно ПЗЗ рассматриваемые земельные участки находятся в общественно деловой зоне -2 (зона социальной и коммунально-бытового назначения) (далее – ОДЗ – 2).

ОДЗ-2 предусматривает в качестве одного из основных видов разрешенного использования земельных участков «магазины».

Согласно ПЗЗ данный вид использования предусматривает использование земельного участка под размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет 5000 кв.м.

Виды разрешенного использования земельных участков определены в Классификаторе видов разрешенного использования земельных участков, утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (далее – Классификатор).

Согласно Классификатору (код 4.4), вид разрешенного использования «магазины» подразумевает размещение объектов капитального

строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

Таким образом, указанный вид разрешенного использования предусматривает строительство здания, сооружения, а следовательно, в извещении о проведении аукциона на основании подпункта 4 пункта 21 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ должна содержаться информация 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.

Между тем, Комиссией Управления Установлено, что в извещении о проведении аукциона, а также в разделе «Документы» информация, предусмотренная подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ отсутствует.

На момент принятия Комиссией Управления решения по данной жалобе, договора аренды земельных участков по лотам №1-4 не заключены.

Руководствуясь подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11, пунктом 4 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, частью 20 статьи 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия управления

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Н... на действия организатора торгов - Администрацию Вадинского района Пензенской области (ИНН 5811002495, ОГРН 1035801100433, пл. Ленина, д. 16, с. Вадинск, Вадинский район, Пензенская область, 442170) при проведении открытого аукциона на право заключение договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов государственная собственность на которые не разграничена (извещение № 100718/0144821/01 от 12.07.2018 размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/>, лот №1 -4) необоснованной.

2. Признать организатора торгов Администрацию Вадинского района Пензенской области (ИНН 5811002495, ОГРН 1035801100433, пл. Ленина, д. 16, с. Вадинск, Вадинский район, Пензенская область, 442170) нарушившей подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ.

3. Выдать организатору торгов Администрации Вадинского района Пензенской области (ИНН 5811002495, ОГРН 1035801100433, пл. Ленина, д. 16, с.

Вадинск, Вадинский район, Пензенская область, 442170) обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, в части аннулирования аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов государственная собственность на которые не разграничена (извещение № 100718/0144821/01 от 12.07.2018 размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/>, лот №1 -4) и внесения изменений в аукционную документацию согласно Земельному кодексу РФ.

4. Материалы жалобы передать 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.

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

Председатель Комиссии

Д...

Члены Комиссии

К...

М...